

# Q&A

15. JANUAR 2021

## **IMMOBILIENERWERB IN DER UKRAINE: 30 HÄUFIGSTE FRAGEN**

- 1. Darf ein Ausländer eine Immobilie in der Ukraine erwerben?*
- 2. Darf ein ausländisches Unternehmen eine Immobilie in der Ukraine erwerben?*
- 3. Wie kompliziert ist das Verfahren des Immobilienerwerbs in der Ukraine?*
- 4. Gilt der Erwerb einer Immobilie in der Ukraine als Grundlage für die Beantragung einer Aufenthaltsgenehmigung in der Ukraine?*
- 5. Kann ich als Ausländer die Eigentumsrechte an einer Immobilie auf meinen eigenen Namen registrieren lassen oder muss die Immobilie auf einen ukrainischen Bekannten registriert werden?*
- 6. Welche Einschränkungen gibt es für Ausländer beim Immobilienerwerb in der Ukraine?*
- 7. Dürfen Ausländer/ausländische Unternehmen landwirtschaftlich nicht genutzte Böden erwerben?*
- 8. Dürfen Ausländer landwirtschaftlich genutzte Böden erwerben?*
- 9. Ist es obligatorisch, persönlich in die Ukraine zu kommen, um eine Immobilie erwerben zu können?*
- 10. Darf ich eine Vollmacht zu Hause ausfertigen lassen?*
- 11. Zu welchem Zweck muss eine Steuernummer vor dem Immobilienerwerb in der Ukraine beantragt werden?*
- 12. Wie beantragt der Ausländer eine Steuernummer in der Ukraine?*
- 13. Wie läuft das Registrierungsverfahren eines ausländischen Unternehmens bei den zuständigen ukrainischen Steuerbehörden ab?*

14. *Welche Risiken für den Käufer können in der Phase der Due-Diligence-Prüfung der Immobilie ermittelt werden?*
15. *Darf eine Wohnung unmittelbar beim Bauherrn erworben werden?*
16. *Welche Unterlagen sind für die Übertragung der Eigentumsrechte an einer Immobilie auf einen Ausländer erforderlich?*
17. *Welche Unterlagen sind für die Übertragung der Eigentumsrechte an einer Immobilie auf ein ausländisches Unternehmen erforderlich?*
18. *Wer ermittelt den Wert von in Nutzung befindlichen Immobilien (Immobilien auf dem Sekundärmarkt) – und auf welche Weise?*
19. *Wie lange dauert die Ermittlung des Wertes einer Immobilie?*
20. *In welcher Phase erfolgt beim Immobilienerwerb in der Ukraine die Zahlung durch den Ausländer?*
21. *Darf eine Immobilie durch den Ausländer in bar bezahlt werden?*
22. *Können Geldmittel für eine Wohnung aus dem Ausland direkt an den Besitzer der Wohnung überwiesen werden?*
23. *Wie wird der Vertragspreis für eine Immobilie durch den Ausländer in bargeldloser Form bezahlt?*
24. *Wie lange dauert die bargeldlose Bezahlung des Vertragspreises für eine Immobilie durch ein Investitionskonto des Ausländers?*
25. *Welche offiziellen Gebühren und Steuern müssen beim Immobilienerwerb entrichtet werden?*
26. *Wie lange dauert die Übertragung der Eigentumsrechte auf den Namen des Ausländers nach der Bezahlung der Immobilie?*
27. *Wann können die Eigentumsrechte an einer Immobilie auf den Ausländer von einem Vorbesitzer übertragen werden?*
28. *Wie kann ich sicherstellen, dass der Verkäufer die Eigentumsrechte an einer Immobilie auf mich übertragen hat?*
29. *Wenn der Ausländer verheiratet ist: auf wen von den Ehegatten (den Ehemann oder die Ehefrau) können die Eigentumsrechte an einer erworbenen Immobilie übertragen werden?*
30. *Darf ein Ausländer seine Wohnung / sein Wohnhaus vermieten? Was ist dafür erforderlich?*

### **1. Darf ein Ausländer eine Immobilie in der Ukraine erwerben?**

In der ukrainischen Gesetzgebung gibt es so gut wie keine Einschränkungen für Ausländer und ausländische Unternehmen beim Immobilienerwerb in der Ukraine. Ausländer, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und sich rechtmäßig in der Ukraine aufhalten, genießen beinahe dieselben Rechte und Freiheiten beim Immobilienerwerb in der Ukraine wie ukrainische Bürger – unter Vorbehalt von einigen gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen.

### **2. Darf ein ausländisches Unternehmen eine Immobilie in der Ukraine erwerben?**

Ja, ein ausländisches Unternehmen darf eine Immobilie in der Ukraine erwerben. Dafür muss es sich bei den zuständigen ukrainischen Steuerbehörden registrieren und die entsprechende Bescheinigung erhalten.

Zur Bezahlung einer zu erwerbenden Immobilie muss auch ein Bankkonto in der Ukraine eröffnet werden.

### **3. Wie kompliziert ist das Verfahren des Immobilienerwerbs in der Ukraine?**

Dieses Verfahren ist relativ einfach und klar – es lässt sich in sechs Schritten unterteilen: Vollmachtserteilung (wenn gewünscht); Beantragung der Steuernummer in der Ukraine/Registrierung des ausländischen Unternehmens bei den zuständigen ukrainischen Steuerbehörden; Due-Diligence-Prüfung der Immobilie; Ermittlung des Immobilienwertes; Abschluss des Vertrags und Registrierung der Eigentumsrechte; Bezahlung des vertraglich vereinbarten Kaufpreises.

### **4. Gilt der Erwerb einer Immobilie in der Ukraine als Grundlage für die Beantragung einer dauerhaften Aufenthaltsgenehmigung in der Ukraine?**

Nein, das ist nicht der Fall, weil der Erwerb einer Immobilie in der Ukraine vom ukrainischen Recht nicht als eine Investition in die ukrainische Wirtschaft betrachtet wird. Es handelt sich dann um eine Investition in die ukrainische Wirtschaft, wenn der Einsatz der entsprechenden Geldmittel auf die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit und die Gewinnerzielung in der Ukraine gerichtet ist.

Eine Immobilie kann jedoch zugunsten eines eigenen ukrainischen Unternehmens erworben werden – in diesem Fall muss der Wert einer solchen Immobilie mindestens 100 Tsd. US-Dollar betragen. Danach kann diese Immobilie auf einen Ausländer umgeschrieben oder durch einen Ausländer von seinem ukrainischen Unternehmen gemietet werden.

**5. Kann ich als Ausländer die Eigentumsrechte an einer Immobilie auf meinen eigenen Namen registrieren lassen oder muss die Immobilie auf einen ukrainischen Bekannten registriert werden?**

Die ukrainische Gesetzgebung erlaubt Ausländern, alle (100%) Eigentumsrechte auf eine von ihm erworbene Immobilie auf sich registrieren zu lassen. Wenn es allerdings von einem Ausländer bestrebt oder für zweckmäßig erachtet wird, kann eine von ihm erworbene Immobilie auf eine andere Person registriert werden, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

**6. Welche Einschränkungen gibt es für Ausländer beim Immobilienerwerb in der Ukraine?**

Diese Einschränkungen beziehen sich überwiegend auf den Erwerb von landwirtschaftlich genutzten Böden sowie von Objekten im kommunalen und staatlichen Eigentum. Im Großen und Ganzen genießen Ausländer/ausländische Unternehmen de facto dieselben Rechte und Möglichkeiten beim Immobilienerwerb in der Ukraine, wie ukrainische Bürger.

**7. Dürfen Ausländer / ausländische Unternehmen landwirtschaftlich nicht genutzte Böden erwerben?**

Ja, aber nur in dem Fall, wenn ein Ausländer ein solches Bodenstück zusammen mit einer darauf befindlichen Immobilie erwirbt (zum Beispiel zusammen mit einem Wohnhaus).

In einigen Fällen dürfen sog. Joint Ventures, d.h. Gemeinschaftsunternehmen, die in der Ukraine unter Beteiligung von ausländischen juristischen und natürlichen Personen gegründet worden sind, Eigentumsrechte an landwirtschaftlich nicht genutzten Böden erwerben, um dort eine unternehmerische Tätigkeit zu betreiben.

**8. Dürfen Ausländer landwirtschaftlich genutzte Böden erwerben?**

Nein, sie dürfen es nicht, mindestens bis zum Zeitpunkt, wenn von den ukrainischen Bürgern nach den Ergebnissen eines allukrainischen Referendums beschlossen wird, landwirtschaftlich genutzte Böden zum Verkauf zu erlauben.

**9. Ist es obligatorisch, persönlich in die Ukraine zu kommen, um eine Immobilie erwerben zu können?**

Nein, das ist nicht obligatorisch. Alle Handlungen, die zur Abwicklung eines Immobilienerwerbs bzw. -verkaufs in der Ukraine nötig sind, können sowohl durch den ausländischen Staatsangehörigen persönlich, wie auch durch seinen Bevollmächtigten, der auf der Grundlage einer Vollmacht handelt, z. B. durch seinen

Rechtsvertreter vorgenommen werden. Die Vollmacht kann in dem Land erteilt werden, wo der Ausländer seinen Wohnsitz hat.

Unter den Bedingungen der Corona-Pandemie könnte es die beste Option sein, einen Bevollmächtigten zur Durchführung von Immobiliengeschäften heranzuziehen.

### ***10. Darf ich eine Vollmacht zu Hause ausfertigen lassen?***

Ja, eine Vollmacht darf sowohl in der Ukraine, wie auch im Ausland erteilt werden. Vollmachten und sonstige Dokumente, die im Ausland erteilt worden sind, benötigen einer amtlichen Beglaubigung (einer Apostillierung bzw. einer konsularischen Legalisierung – je nach dem Land, wo das jeweilige Dokument erteilt worden ist). Wir würden uns darüber freuen, einen Entwurf einer Vollmacht für Sie vorbereiten zu können.

### ***11. Zu welchem Zweck muss eine Steuernummer vor dem Immobilienerwerb in der Ukraine beantragt werden?***

Ohne Steuernummer ist es unmöglich, die Eigentumsrechte an einer Immobilie notariell registrieren zu lassen.

### ***12. Wie beantragt der Ausländer eine Steuernummer in der Ukraine?***

Bei der zuständigen ukrainischen Steuerbehörde wird ein Antrag mit Angabe von Personalien des Ausländers gestellt, zu dem eine notariell beglaubigte Übersetzung seines Passes hinzugefügt wird. Die Steuernummer wird innerhalb von fünf (5) Werktagen erteilt.

### ***13. Wie läuft das Registrierungsverfahren eines ausländischen Unternehmens bei den zuständigen ukrainischen Steuerbehörden ab?***

Zur Registrierung eines ausländischen Unternehmens bei den zuständigen ukrainischen Steuerbehörden sind folgende Dokumente einzureichen:

- Antrag;
- notariell beglaubigte Kopie der Vollmacht auf den Namen des Vertreters;
- notariell beglaubigte Kopie des Auszugs aus dem Handels- bzw. Gerichtsregister des Sitzlandes;
- wenn der Geschäftsführer/Leiter und/oder die Eintragsnummer des Unternehmens im Auszug nicht angegeben sind – notariell beglaubigte Kopie des durch die zuständigen Behörden des Sitzlandes erteilten Dokuments mit folgenden Angaben: Eintragsdatum, Personalien des Leiters des Unternehmens, Eintragsnummer des Unternehmens;
- in einigen Fällen, soweit es in den eingereichten Dokumenten an Informationen mangelt, kann die Notwendigkeit entstehen, eine Kopie der Satzung vorzulegen.

#### **14. Welche Risiken für den Käufer können in der Phase der Due-Diligence-Prüfung der Immobilie ermittelt werden?**

Der Immobilienerwerb sowohl auf dem Primär-, wie auch auf dem Sekundärmarkt kann durch gewisse Risiken begleitet werden. Um diese zu ermitteln und zu vermeiden, wird das Due-Diligence-Verfahren eingesetzt.

Beim Erwerb einer Wohnung auf dem Primärmarkt (unmittelbar beim Bauherrn) müssen in erster Linie der Ruf des Bauherrn sowie die von ihm gegebenen Garantien des Bauabschlusses zur festgesetzten Frist und die Einhaltung der jeweils gültigen Bauvorschriften und -standards sowie die Verfügbarkeit aller notwendigen Genehmigungsunterlagen beachtet werden.

Andererseits erlaubt das Due-Diligence-Verfahren beim Immobilienerwerb auf dem Sekundärmarkt, die ganze Geschichte des Immobilienobjekts sorgfältig zurückzuverfolgen, wobei geprüft werden kann, ob dieses verpfändet ist, unter gewisse gesetzliche Einschränkungen fällt oder andere rechtliche Mängel aufweist. Alle diese Risiken müssen einer eingehenden rechtlichen Analyse unterzogen werden, bevor es zur Unterzeichnung eines Kaufvertrags bzw. eines jeweiligen Vorvertrags kommt.

#### **15. Darf eine Wohnung unmittelbar beim Bauherrn erworben werden?**

Ja, das ist möglich. Alle bei einem solchen Erwerb vorzunehmenden Handlungen hängen davon ab, welche Verträge der Bauherr zum Abschluss anbietet und wie hoch seine Leistungsfähigkeit ist.

Zum Erwerb einer Immobilie beim Bauherrn muss in den meisten Fällen ein Konto bei einer ukrainischen Bank eröffnet werden. Das kann ein übliches oder auch ein Investitionskonto sein. Ein Investitionskonto erweist sich gerade beim Immobilienerwerb als vorteilhaft.

Da es mehrere Handlungsoptionen beim Immobilienerwerb gibt, wäre es vor der Wahl einer Option zweckmäßig, den Erwerbs- und Einsatzzweck der Immobilie sowie das Potenzial des Verkäufers im Voraus klarzustellen. Je nach dem kann dann die optimale Handlungsoption gewählt werden.

#### **16. Welche Unterlagen sind für die Übertragung der Eigentumsrechte an einer Immobilie auf einen Ausländer erforderlich?**

Zur Übertragung der Eigentumsrechte an einer Immobilie auf einen Ausländer sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Reisepass des Ausländers mit einer notariell beglaubigten Übersetzung in die ukrainische Sprache oder eine dauerhafte / **vorübergehende Aufenthaltsgenehmigung**, die in der Ukraine erteilt worden ist;
- Steuernummer in der Ukraine;
- falls notwendig – Zustimmung des Ehegatten bzw. der Ehegattin zur Abwicklung des Immobiliengeschäfts;

- Zahlungsbestätigung für Pflichtzahlungen und -gebühren.

### **17. Welche Unterlagen sind für die Übertragung der Eigentumsrechte an einer Immobilie auf ein ausländisches Unternehmen erforderlich?**

Für die Übertragung der Eigentumsrechte an einer Immobilie auf ein ausländisches Unternehmen sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Auszug aus dem Handels- bzw. Gerichtsregister des Sitzlandes des Unternehmens (mit einer Apostillierung bzw. einer konsularischen Legalisierung – je nach dem Land, wo das jeweilige Dokument ausgefertigt worden ist);
- wenn der Geschäftsführer/Leiter und/oder die Eintragsnummer des Unternehmens im Auszug nicht angegeben sind – notariell beglaubigte Kopie des durch die zuständige Behörde des Sitzlandes erteilten Dokuments mit folgenden Angaben: Eintragsdatum, Personalien des Leiters des Unternehmens, Eintragsnummer des Unternehmens (mit einer Apostillierung bzw. einer konsularischen Legalisierung – je nach dem Land, wo das jeweilige Dokument ausgefertigt worden ist);
- Personalausweis des Leiters des Unternehmens (mit einer Apostillierung bzw. einer konsularischen Legalisierung – je nach dem Land, wo das jeweilige Dokument ausgefertigt worden ist);
- Personalausweis des wirtschaftlichen Endbegünstigten des Unternehmens (mit einer Apostillierung bzw. einer konsularischen Legalisierung – je nach dem Land, wo das jeweilige Dokument ausgefertigt worden ist);
- Satzung des Unternehmens (mit einer Apostillierung bzw. einer konsularischen Legalisierung – je nach dem Land, wo das jeweilige Dokument ausgefertigt worden ist). Soweit die Satzung eine Beschränkung von Befugnissen des Geschäftsführers/Leiters enthält – Zustimmung des jeweils zuständigen höchsten Organs des Unternehmens zum Abschluss des Immobilienkaufvertrags (mit einer Apostillierung bzw. einer konsularischen Legalisierung – je nach dem Land, wo das jeweilige Dokument ausgefertigt worden ist);
- Eigentumsstruktur des Unternehmens, vom Unternehmen selbst bis zum wirtschaftlichen Endbegünstigten (mit Angabe aller Beteiligungen, der Firma des Unternehmens, der Registrierungsnummern der Beteiligten); Kopie des Finanzberichts des Unternehmens für das letzte Jahr und/oder für die letzte Berichtsperiode; Bescheinigung über die Registrierung des Unternehmens bei den zuständigen ukrainischen Steuerbehörden.

### **18. Wer ermittelt den Wert von in Nutzung befindlichen Immobilien (Immobilien auf dem Sekundärmarkt) – und auf welche Weise?**

Der Wert solcher Immobilien wird durch Immobiliengutachter ermittelt, die über ein spezielles Zertifikat verfügen und ins Staatliche Register eingetragen sind. Eine Wertermittlung darf durch jede Partei des Kaufvertrags einer Immobilie gefordert werden, soweit die notwendigen Unterlagen vorliegen.

**19. Wie lange dauert die Ermittlung des Wertes einer Immobilie?**

Die Wertermittlung dauert in der Regel ein bis zwei Werktage.

**20. In welcher Phase erfolgt beim Immobilienerwerb in der Ukraine die Zahlung durch den Ausländer?**

Die Zahlung erfolgt in der Regel beim Abschluss des jeweiligen Immobilienkaufvertrags. Die Vertragsparteien können jedoch ein anderes Zahlungsverfahren für die Immobilie vereinbaren.

**21. Darf eine Immobilie durch den Ausländer in bar bezahlt werden?**

Ja, aber eine offiziell erlaubte Barzahlung auf dem ukrainischen Territorium darf maximal bis zu 50 Tsd. Hrywnja (ca. 1.500,- EUR) betragen. In der Praxis wird diese Vorschrift oft verletzt, und es werden viel höhere Beträge in bar gezahlt. Wir empfehlen unseren Mandanten ausdrücklich, keine Barzahlungen zu leisten – im Lichte des Schutzes ihrer Interessen.

Bemerkenswert ist, dass die maximale Summe von nicht deklarierten Barmitteln, die ein Ausländer auf das ukrainische Territorium einführen darf, nicht mehr als 10 Tsd. EUR betragen kann.

**22. Können Geldmittel für eine Wohnung aus dem Ausland direkt an den Besitzer der Wohnung überwiesen werden?**

Ja, das ist eine der mehreren Möglichkeiten, mit dem Besitzer der Wohnung rechtmäßig abzurechnen. Trotzdem empfehlen wir immer unseren Mandanten, ihre Geldmittel durch ein bei einer ukrainischen Bank eröffnetes Investitionsbankkonto zu überweisen.

**23. Wie wird der Vertragspreis für eine Immobilie durch den Ausländer in bargeldloser Form bezahlt?**

In der Regel erfolgt dies durch die Eröffnung eines Investitionskontos bei einer ukrainischen Bank. Das Eröffnungsverfahren besteht aus drei Schritten:

- Überweisung der ausländischen Währung aus dem Ausland auf das eröffnete Investitionskonto;
- Konvertierung der ausländischen Währung in die ukrainische Währung (die Abrechnung für die Immobilie muss in der nationalen Währung der Ukraine erfolgen);
- Überweisung der Geldmittel in der ukrainischen Währung aus dem Investitionskonto des Ausländers auf das laufende Konto des ukrainischen Verkäufers.

Es ist auch möglich, die Geldmittel ohne Konvertierung der ausländischen Währung in die ukrainische Währung zu überweisen (im Rahmen einer Bank und mit der Zustimmung dieser Bank).

### ***24. Wie lange dauert die bargeldlose Bezahlung des Vertragspreises für eine Immobilie durch ein Investitionskonto des Ausländers?***

Die Überweisung der Geldmittel aus dem Ausland auf ein ukrainisches Investitionskonto des Ausländers dauert drei (3) bis vier (4) Werktage. Unsere Erfahrungen haben gezeigt, dass die Überweisung der Geldmittel von einem ukrainischen Investitionsbankkonto an den Verkäufer einige Stunden in Anspruch nimmt, unter Berücksichtigung der Währungskontrolle und der Finanzüberwachung.

Im Rahmen der Finanzüberwachung oder der Währungskontrolle können von der Bank auch zusätzliche Unterlagen zur Bestätigung der Herkunft der Geldmittel angefragt werden.

### ***25. Welche offiziellen Gebühren und Steuern müssen beim Immobilienerwerb entrichtet werden?***

In der Phase der Registrierung der erworbenen Immobilie sind zu entrichten: die staatliche Gebühr (1% des Vertragspreises); die Pflichtzahlung an den Rentenfonds (1% des Vertragspreises); Kosten für die Begutachtung des Immobilienobjekts (für Immobilien auf dem Sekundärmarkt); sowie Notariatskosten. Die Parteien des Kaufvertrags einer Immobilie können miteinander vereinbaren, wer die genannten Kosten zu tragen hat - und in welchem Umfang.

Wenn der Verkäufer die Immobilie weniger als drei (3) Jahre besitzt (Sekundärmarkt) oder nicht die erste Immobilie im Laufe eines Jahres verkauft, so ist er verpflichtet, eine Steuer in Höhe von 5% zu zahlen. Das kann sich auf den Wert der Immobilie auswirken.

### ***26. Wie lange dauert die Übertragung der Eigentumsrechte auf den Namen des Ausländers nach der Bezahlung der Immobilie?***

Beim Immobilienerwerb auf dem Primärmarkt (beim Bauherrn) müssen die Eigentumsrechte notariell übertragen werden, sobald die Immobilie völlig gebaut und in Betrieb genommen ist und der Bauherr alle notwendigen Unterlagen ausgefertigt hat. Die Übertragung muss von einem Notar innerhalb von einem bis fünf (5) Tagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen ins Register eingetragen werden.

Beim Erwerb auf dem Sekundärmarkt wird die Übernahme durch den Notar innerhalb eines bis fünf (5) Werktagen ab Unterzeichnung aller notwendigen Unterlagen ins Register eingetragen.

Die Dauer einer notariell zu beglaubigenden Übertragung der Eigentumsrechte ist gesetzlich geregelt und hängt von der Vergütungshöhe für die Übertragung (von der Höhe der Verwaltungsgebühr) ab. Je schneller die Eigentumsrechte auf einen Ausländer übertragen werden sollen, desto höher ist die Übertragungsgebühr.

**27. Wann können die Eigentumsrechte an einer Immobilie auf den Ausländer von einem Vorbesitzer übertragen werden?**

Die Eigentumsrechte an einer Immobilie können nach der notariellen Registrierung und Beglaubigung des Immobilienkaufvertrags in der Ukraine übertragen werden. Bei der Registrierung muss notariell geprüft werden, ob alle notwendigen Steuern und Gebühren entrichtet worden sind, ob die Vertragsparteien zum Abschluss des jeweiligen Rechtsgeschäfts berechtigt waren und ob die Immobilie auf die eine oder andere Weise belastet ist.

**28. Wie kann ich sicherstellen, dass der Verkäufer die Eigentumsrechte an einer Immobilie auf mich übertragen hat?**

Die Eigentumsrechte werden in der Ukraine notariell übertragen – nach der Unterzeichnung des Kaufvertrags und der Bezahlung des Vertragspreises. Der Auszug über die Eigentumsrechte an einer Immobilie wird auch notariell erstellt.

Die vorhandenen Eigentumsrechte können durch die jeweilige Eintragung im Staatlichen Register der dinglichen Rechte auf das Immobilienvermögen bestätigt werden. Das Register ist öffentlich zugänglich, und der jeweilige Registerauszug kann nach Wunsch des Besitzers zu jeder Zeit erstellt werden (dessen Ausstellung ist kostenpflichtig).

**29. Wenn der Ausländer verheiratet ist: auf wen von den Ehegatten (den Ehemann oder die Ehefrau) können die Eigentumsrechte an einer erworbenen Immobilie übertragen werden?**

Die Eigentumsrechte an einer erworbenen Immobilie können auf irgendeinen der Ehegatten oder auf beide gleichzeitig übertragen werden. Als Eigentümer z.B. einer Wohnung gilt diejenige Person / gelten diejenigen Personen, deren Name / Namen ins Feld „Käufer“ im notariell beglaubigten Kaufvertrag über die jeweilige Immobilie eingetragen sind.

**30. Darf ein Ausländer seine Wohnung / sein Wohnhaus vermieten? Was ist dafür erforderlich?**

Ein Ausländer hat das Recht, über eine in der Ukraine erworbene Immobilie nach eigenem Ermessen zu verfügen – darunter fällt die Möglichkeit, diese zu vermieten. Allerdings ist es einem Nichtansässigen, der als Eigentümer einer Immobilie auftritt, in der Ukraine gesetzlich verboten, seine Immobilien direkt zu vermieten.

Ein Nichtansässiger darf seine Immobilien nur unter Vermittlung eines Ansässigen (eines Einzelunternehmers oder einer juristischen Person) vermieten, der als Vertreter des Nichtansässigen auf der Grundlage eines schriftlichen Vertrags handelt und als sein Steueragent auftritt.

Zu betonen ist, dass ein Ausländer eine [juristische Person in der Ukraine gründen](#) kann, um seine Immobilien an diese in die Verwaltung zu übergeben. Genauso kann

sich der Ausländer als Einzelunternehmer in der Ukraine registrieren lassen und dann, sobald alle notwendigen Registrierungsformalitäten erledigt worden sind, seine Immobilien vermieten.

### Ihr Ansprechpartner:

Igor Dykunskyy, LL.M.

Partner

[igor.dykunskyy@DLF.ua](mailto:igor.dykunskyy@DLF.ua)

Diese Veröffentlichung bietet allgemeine Antworten auf die häufigsten Fragen, die wir von unseren Mandanten im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb in der Ukraine erhalten. Sie darf nicht als Rechtsberatung betrachtet werden. Wenn Sie an ausführlicheren Informationen interessiert sind oder wenn Sie eine Beratung für Ihren besonderen Fall brauchen, schicken Sie uns bitte eine E-Mail oder **[kontaktieren Sie uns über unser Kontaktformular](#)**.

Wenn Sie aktuelle rechtliche Nachrichten auf Ihre E-Mail-Adresse zugeschickt erhalten möchten, überlegen Sie sich die **[Anmeldung unseres freien Newsletters](#)**.

Jede Form der Vervielfältigung des Textes ist streng verboten, nur die Weitergabe der Datei ist zulässig.

---

© 2014-2021 DLF Rechtsanwälte

IQ Business Centre | Bolsunovska Straße 13-15 | 01014 Kyiv, Ukraine | [www.DLF.ua](http://www.DLF.ua) | [info@DLF.ua](mailto:info@DLF.ua)  
T +380 44 384 24 54 | F +380 44 384 24 55