

Wie erwirbt ein Ausländer Immobilien in der Ukraine?

1. Verfahren des Immobilienerwerbs

Rechte von Ausländern auf den Erwerb von Immobilien in der Ukraine

Arten von Rechtsgeschäften

Unterlagen, die für den Erwerb notwendig sind

Persönliche Anwesenheit beim Abschluss des Kaufvertrages

Erteilung von Vollmachten

Registrierungsverfahren

Â

2. Zahlungsverkehr

Zahlung

Abschluss von Verträgen mit Versorgungsunternehmen. Zahlung von Nebenkosten

Â

3. Verfügung über Immobilien

Nutzung von Immobilien

Besteuerung beim Verkauf von Immobilien

Â

www.DLF.ua

4. Besteuerung

Periodische Steuern auf Immobilien

Steuerpflicht für Einkünfte aus Immobilien

Â

1. Verfahren des Immobilienerwerbs

Rechte von Ausländern auf den Erwerb von Immobilien in der Ukraine

Die Gesetzgebung der Ukraine gewährleistet den Ausländern alle Rechte und Freiheiten sowie Pflichten unter den gleichen Bedingungen wie den ukrainischen Bürgern (unter Vorbehalt von einigen gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen). Beim Erwerb von Immobilien in der Ukraine sind im ukrainischen Recht so gut wie keine Einschränkungen für Ausländer, die sich rechtmäßig in der Ukraine aufhalten, vorgeschrieben.

Ausländer, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und die sich rechtmäßig in der Ukraine aufhalten, können Rechtsgeschäfte über den Erwerb von Immobilien, die sich in der Ukraine befinden, wirksam abschließen. Zu den wichtigsten Unterlagen, die ein Ausländer für den Abschluss eines solchen Rechtsgeschäfts benötigt, gehört sein Reisepass oder die in der Ukraine ausgestellte vorübergehende bzw. ständige Aufenthaltsgenehmigung sowie die Registrierungsnummer des Steuerzahlers. Als Nachweis eines rechtmäßigen Aufenthaltes gelten die Migrationsunterlagen, die beim Übergang der ukrainischen Grenze ausgestellt werden.

Gerne unterstützen wir Sie kompetent beim Erwerb einer Immobilie in der Ukraine. Nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf (info@DLF.ua, Tel. +380 44 384 24 54), falls Sie mehr Informationen dazu erhalten möchten.

Arten von Rechtsgeschäften

Beim Erwerb von Immobilien sind Besonderheiten auf dem Primärmarkt von Immobilien (Erwerb beim Bauträger oder Investition in den Bau) und auf dem Sekundärmarkt von Immobilien (Kauf einer gebrauchten Immobilie von dessen Eigentümer) zu berücksichtigen. Dies beeinflusst außer den Verfahrensfragen die beim Abschluss von einem Rechtsgeschäft anfallenden Kosten.

www.DLF.ua

Zusätzlich anfallende Kosten, wie z.B. für Erwerb einer Neubau-Wohnung (Steuern, Registrierungsgebühren usw.), hängen in jedem einzelnen Fall von der Gestaltung des Verkaufs durch den Bauträger ab. Grundsätzlich sollte darauf hingewiesen werden, dass der Erwerb einer Neubau-Wohnung in der Ukraine mit gewissen Risiken verbunden ist, wie z.B. der Verfügung über Genehmigungen durch den Bauträger oder sein Ruf, die vor dem Abschluss des Kaufvertrages von den Rechtsanwälten sorgfältig zu analysieren sind.

Beim Erwerb von Immobilien in Form eines Einzelgebäudes (wie z.B. eines Cottage) kann der Ausländer zusammen mit einem solchen Gebäude das Eigentum am Grundstück erwerben, auf welchem sich das Gebäude befindet. Ausländer können Eigentum an nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken erwerben, auf welchen sich die in ihrem Privateigentum stehenden Immobilien befinden.

Es ist in der Ukraine gesetzlich verboten, landwirtschaftliche Grundstücke an Ausländer zu verkaufen. Wenn ein Ausländer ein landwirtschaftliches Grundstück erbt, muss er dieses innerhalb eines Jahres veräußern.

Unterlagen, die für den Erwerb notwendig sind

Zum Zweck des Erwerbs einer Immobilie in der Ukraine hat der Ausländer beim zuständigen Finanzamt der Ukraine die Registrierungsnummer des Steuerzahlers zu beantragen. Das Verfahren der Einholung einer Registrierungsnummer ist eher einfach: Einreichung des Antrags mit Angaben zur Person und der notariell beurkundeten Übersetzung des Reisepasses bei den Behörden des Finanzamtes der Ukraine; darauf folgt die Erteilung der Registrierungsnummer des Steuerzahlers innerhalb von 5 Werktagen. Ohne diese Registrierungsnummer ist es in der Ukraine unmöglich, Eigentum an Immobilien beim Notar registrieren zu lassen. Die Registrierungsnummer kann ohne die Anwesenheit des Ausländers beantragt werden, falls dieser eine im Ausland mit Apostille versehene Vollmacht erstellt hat oder eine Vollmacht in der Ukraine vom Notar erstellen lässt.

Bei der Registrierung eines Immobilienkaufvertrags hat ein Ausländer seinen Reisepass (bei der Registrierung des Kaufvertrags durch einen Bevollmächtigten hat der Bevollmächtigte die Vollmacht und eine Kopie des Reisepasses des Käufers vorzulegen) und den Nachweis der Zahlung von obligatorischen Abgaben und Gebühren vorzulegen.

Falls ein Ausländer, der eine Immobilie in der Ukraine zu kaufen beabsichtigt, verheiratet ist, so bedarf ein solcher Kaufvertrag der Einwilligung seines Ehegatten. Eine solche Zustimmung kann nur in Anwesenheit des Ehegatten beim Abschluss des Kaufvertrags beim Notar erteilt oder in Schriftform mit notarieller Beurkundung mit Legalisierung / Apostille des Landes, wo die Zustimmung erteilt wurde, vorgelegt werden.

Persönliche Anwesenheit beim Abschluss des Kaufvertrages

Der Abschluss des Kaufvertrags und die Erledigung von allen notwendigen Zahlungen können persönlich durch den Ausländer oder durch seinen

www.DLF.ua

Bevollmächtigten aufgrund der Vollmacht vorgenommen werden (dies bedeutet, dass ein Rechtsanwalt alle Handlungen vornehmen kann).

Erteilung von Vollmachten

Die Vollmacht bedarf notarieller Beurkundung durch einen Notar in der Ukraine oder in einem anderen Land und ist zu legalisieren bzw. mit einer Apostille zu versehen.

Registrierungsverfahren

Die Registrierung eines Immobilienkaufvertrags erfolgt durch den Notar. Zeitgleich mit der Registrierung des Kaufvertrags registriert der Notar den Übergang des Eigentums an der Immobilie. Bei der Registrierung hat der Notar zu prüfen, ob alle erforderlichen Abgaben und Gebühren entrichtet wurden, ob die Parteien berechtigt sind, das Rechtsgeschäft abzuschließen, und ob Belastungen durch dingliche Rechte an der Immobilie bestehen.

Bei der Registrierung des Immobilienkaufvertrags wird auch eine staatliche Gebühr i.H.v. 1% des Vertragswertes sowie eine Abgabe i.H.v. 1% des Vertragswertes für die obligatorische Rentenversicherung entrichtet. Falls der ukrainische Verkäufer über die Immobilie weniger als 3 Jahre verfügt, muss er zusätzlich 5% Einkommenssteuer für natürliche Personen und 1,5% Militärabgabe bezahlen.

2. Zahlungsverkehr

Zahlung

Da die ukrainische Gesetzgebung die Höhe von Zahlungen in bar mit der Beteiligung von natürlichen Personen auf UAH 50.000,- (?? EUR 1.885,-) beschränkt, sind Zahlungen, die diese Höchstgrenze überschreiten, mittels Überweisung von einem laufenden Konto oder mittels Zahlung auf ein laufendes Konto über die Kasse einer ukrainischen Bank durchzuführen. Die Bank ist dabei berechtigt, die Zahlung in bar auf ein Konto abzulehnen, wenn die Herkunft von solchen Geldmitteln oder die Unterlagen die Anforderungen der ukrainischen Gesetzgebung nicht erfüllen.

Bei der Anweisung der Zahlung des Kaufpreises der Immobilie in der Ukraine stehen dem Ausländer folgende Optionen zu:

- Eröffnung eines Investitionskontos und Überweisung auf dieses in Fremdwährung aus dem Ausland;
- unmittelbare Überweisung auf das laufende Konto des in der Ukraine ansässigen Verkäufers in Fremdwährung aus dem Ausland;
- Verkauf der Fremdwährung vom Investitionskonto und Überweisung auf das Investitionskonto der Geldmittel in UAH zur weiteren Tätigkeit der ausländischen Investition;

www.DLF.ua

- Überweisung der Geldmittel in UAH und Fremdwährung vom eigenen Investitionskonto auf das laufende Konto des Residenten.

Bei der Zahlung auf das laufende Konto über die Kasse einer Bank ist zu beachten, dass die Obergrenze für die Einfuhr von nicht deklariertem Bargeld in die Ukraine durch die natürlichen Personen bei EUR 10.000,- liegt.

Die Abbuchung von Geldmitteln vom laufenden Konto des Nichtresidenten, das von einer anderen natürlichen Person (Residenten oder Nichtresidenten) eröffnet wurde, erfolgt nur aufgrund einer vom Nichtresidenten erteilten Vollmacht, die ordnungsgemäß zu beglaubigen ist.

Abschluss von Verträgen mit Versorgungsunternehmen. Zahlung von Nebenkosten

Die Verträge mit Versorgungsunternehmen sind vom Ausländer persönlich oder durch einen Bevollmächtigten abzuschließen.

Da zur Instandhaltung von Immobilien eine Reihe von Nebenkosten, die von der Nutzung unabhängig sind (wie z.B. Straßenreinigung oder Müllgebühren), zu zahlen sind, kann deren Zahlung an einen Vermittler in Auftrag gegeben werden. Wenn der Ausländer die Nebenkosten selbständig zahlen will, sind dafür die Geldmittel auf ein laufendes Konto in UAH zu überweisen, von welchem die Zahlungen weiterhin erledigt werden.

3. Verfügung über Immobilien

Nutzung von Immobilien

Die Ausländer sind berechtigt, über die erworbenen Immobilien nach eigenem Ermessen zu verfügen, d.h. diese zu nutzen, zu vermieten, zu verschenken, zu tauschen, zu verkaufen, zu verpfänden, als Stammeinlage einzubringen sowie zu vererben.

Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass es einem Nichtresidenten (Eigentümer der Immobilie) gesetzlich verboten ist, Immobilien in der Ukraine direkt zu vermieten. Die Vermietung von Immobilien durch einen Nichtresidenten ist nur unter Vermittlung eines Residenten möglich (Einzelunternehmer oder juristische Person), der als Vertreter des Nichtresidenten aufgrund des schriftlichen Vertrags handelt und als sein Steueragent in Bezug auf solche Einkünfte auftritt.

Besteuerung beim Verkauf von Immobilien

Die Einkünfte aus dem Verkauf von Immobilien, die Ausländer in der Ukraine zu Eigentum haben, sind von der Besteuerung ausgenommen, wenn zwei Bedingungen erfüllt werden: der Nichtresident erwirtschaftet Einkünfte aus dem Verkauf von Immobilien nicht häufiger als einmal pro Steuerjahr, und eine solche Immobilie steht mehr als drei Jahre im Eigentum des Ausländers. In allen anderen Fällen wird auf die Einkünfte aus

www.DLF.ua

dem Verkauf von Immobilien die Einkommensteuer i.H.v. 18% erhoben.

Beim Verkauf von Immobilien an einen Nichtresidenten ist auch mit der Entrichtung der Militärabgabe i.H.v. 1,5% sowie einer staatlichen Gebühr i.H.v. 1% des im Kaufvertrag angegebenen Wertes von Immobilien zu rechnen.

4. Besteuerung

Periodische Steuern auf Immobilien

Die Besteuerung von Immobilien, die im Eigentum von Ausländern stehen, unterscheidet sich nicht von der von Immobilien von einem ukrainischen Bürger.

Für Immobilien ist eine jährliche Steuer zu entrichten. Diese wird auf Wohnungen mit einer Gesamtfläche von mehr als 60 m² und Wohnhäuser mit einer Gesamtfläche von mehr als 120 m² sowie auf Immobilien von beiden Arten mit einer Gesamtfläche von 180 m² erhoben.

Der Steuerbetrag wird je nach der Region festgesetzt und soll 1,5% des Mindestlohns (im Jahre 2020 beträgt der Mindestlohn UAH 4.723,-, d.h. umgerechnet ???. EUR 180,-) pro Quadratmeter der die oben angegebene Höchstgrenze überschreitenden Fläche nicht überschreiten.

Wenn ein Ausländer Wohnimmobilien mit einer Gesamtfläche von mehr als 300 m² (für Wohnungen) bzw. mit einer Fläche von mehr als 500 m² (für Häuser) besitzt, wird der Steuerbetrag auf UAH 25.000,- (???. EUR 945,-) pro Jahr je Wohnimmobilie erhöht.

Steuerpflicht für Einkünfte aus Immobilien

Die Einkünfte von Nichtresidenten sind denselben Besteuerungsregeln und Steuersätzen wie die Einkünfte von Residenten (mit einigen Besonderheiten) unterworfen. Der allgemeine Satz der Einkommensteuer (Steuer auf Einkommen natürlicher Personen) beträgt 18%. Hierbei richtet sich der Steuerbetrag nach dem im Mietvertrag vereinbarten Mietzins, er soll jedoch mindestens eine Mindestmiete für einen vollen Monat bzw. Teilmonat betragen.