

Öffnung des Bodenmarktes in der Ukraine

Nach jahrzehntelangen Diskussionen hat am 31. März 2020 das ukrainische Parlament das Änderungsgesetz zur gesetzlichen Regelung des Geschäftsverkehrs mit landwirtschaftlichen Böden verabschiedet. Ab dem 1. Juli 2021 wird die Möglichkeit, mit Grund und Boden in der Ukraine zu handeln, eingeführt. Nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes am 1. Juli 2021 sind die Eigentümer von landwirtschaftlichen Böden berechtigt, diese zu verkaufen. Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke durften zuvor von deren Eigentümern nur an dritte Personen verpachtet werden.

Wer darf als Grundstückseigentümer auftreten?

Das Eigentumsrecht an landwirtschaftlichen Böden darf erworben werden von:

- Bürgern der Ukraine;
- ukrainischen juristischen Personen, in der als Gesellschafter (Aktionäre) nur Bürger der Ukraine auftreten;
- Gemeinden; und
- dem ukrainischen Staat.

Das Verbot des Erwerbs von Anteilen am Stammkapital, Aktien, Mitgliedschaften in juristischen Personen, die Eigentümer von landwirtschaftlichen Böden sind oder als Eigentümer von landwirtschaftlichen Böden auftreten, gilt für:

- Staatenlose; und
- ukrainische juristische Personen, in der ausländische Staatsbürger als Gesellschafter (Aktionäre) oder tatsächliche wirtschaftlich Endbegünstigte (Aufsichtführende) auftreten.

Anmerkung! Diese Einschränkung bezieht sich nicht auf Ausländer, die sich am Stamm- bzw. Grundkapital von Gesellschaften beteiligen und als tatsächliche wirtschaftliche Endbegünstigte der Banken auftreten.

Das Eigentumsrecht an landwirtschaftlichen Böden darf auch von Banken erworben werden, aber nur im Rahmen der Zwangsvollstreckung in die jeweiligen Grundstücke als Pfandgegenstände. Diese Grundstücke sollen von den Banken im Versteigerungsverfahren innerhalb von 2 (zwei) Jahren ab dem Tag des Eigentumserwerbs veräußert werden.

www.DLF.ua

Anmerkung! Die ausländischen Bürger und die ukrainischen juristischen Personen, in der Ausländer als Gesellschafter (Aktionäre) oder tatsächliche wirtschaftliche Endbegünstigte auftreten, dürfen zum Erwerb der landwirtschaftlichen Böden in der Ukraine erst dann zugelassen werden, wenn dies durch ein allukrainisches Referendum beschlossen worden ist. Die Frist zur Durchführung eines solchen Referendums ist gesetzlich noch nicht festgesetzt.

Wer darf als Grundstückseigentümer nicht auftreten?

Absolut verboten ist, dass das Eigentumsrecht an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken erworben wird von:

- juristischen Personen, in der als Gesellschafter (Aktionäre) oder tatsächliche wirtschaftliche Endbegünstigte Personen auftreten, die keine Bürger der Ukraine sind; dabei ist der Erwerb an landwirtschaftlichen Böden im Staats- oder kommunalen Eigentum ganz verboten, außerdem auch an landwirtschaftlichen Böden, die den Eigentümern von Grundstücken in natura (im Gelände) zugewiesen sind und die nicht weiter als 50 km von der Staatsgrenze entfernt liegen;
- juristischen Personen, deren tatsächliche wirtschaftliche Endbegünstigte sich nicht feststellen lassen;
- juristischen Personen, deren tatsächliche wirtschaftliche Endbegünstigte in Offshore-Zonen registriert sind;
- juristischen Personen, in denen fremde Staaten als Gesellschafter (Aktionäre) oder tatsächliche wirtschaftliche Endbegünstigte auftreten;
- juristischen Personen, in denen als Gesellschafter (Aktionäre) oder tatsächliche wirtschaftliche Endbegünstigte die Bürger eines von der Ukraine als Angreifer- oder Besatzungsstaat anerkannten Staates auftreten. Als solcher gilt derzeit nur die Russische Föderation;
- natürlichen und juristischen Personen, gegenüber denen spezielle wirtschaftliche und sonstige einschränkende Maßnahmen (Sanktionen) eingeleitet sind;
- nach ukrainischem Recht gegründeten juristischen Personen, die der Kontrolle seitens natürlicher und juristischer Personen unterstehen, welche in Staaten registriert sind, die von der FATF in die Liste von Staaten aufgenommen wurden, die nicht zur Bekämpfung der Geldwäscherei beitragen; und
- Personen, die Terrororganisationen angehören oder angehörten.

Wieviel Landwirtschaftsfläche darf erworben werden und zu welchem Preis?

Die im Eigentum eines Bürgers der Ukraine befindliche Gesamtfläche von landwirtschaftlichen Böden darf 10 000 ha nicht überschreiten. Diese gesetzliche Vorschrift tritt erst am 1. Januar 2024 in Kraft. Bis dahin darf jeder Bürger der Ukraine gleichzeitig maximal 100 ha zu Eigentum erwerben.

Die im Eigentum einer ukrainischen juristischen Person (außer Banken) befindliche Gesamtfläche von landwirtschaftlichen Böden darf 10 000 ha nicht überschreiten. Die ukrainischen juristischen Personen sind zum Erwerb der Landwirtschaftsflächen erst ab dem 1. Januar 2024 berechtigt.

www.DLF.ua

Die Verletzung dieser gesetzlichen Vorschriften ist eine Grundlage für die Ungültigkeitserklärung des Rechtsgeschäfts, wonach das Eigentumsrecht an dem Grundstück erworben wurde, sowie auch eine Grundlage für eine Beschlagnahme des Grundstücks.

Es ist vorgesehen, dass dem Pächter des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks das jeweilige Vorkaufsrecht zusteht. Der Pächter hat auch die Möglichkeit, das jeweilige Vorkaufsrecht auf eine andere Person zu übertragen, darüber soll allerdings der Grundstückseigentümer schriftlich informiert werden.

Zum Erwerb der jeweiligen Grundstücke, bei dem diese in Ratenzahlung im Zeitraum von bis zu 10 Jahren in Eigentum übergeben werden, sind berechtigt:

- Bürger der Ukraine, denen das Recht auf ständige Bodennutzung, das Recht auf den lebenslangen geerbten Besitz der zur Bauernwirtschaft (Farmwirtschaft) bestimmten Grundstücke der staatlichen und kommunalen Eigentumsform zusteht; und
- Pächter der Grundstücke.

Anmerkung! Soweit das Grundstück in Ratenzahlung erworben wird, geht das Eigentumsrecht auf den Käufer über, sobald die erste Zahlung geleistet wurde.

Der Verkaufspreis von landwirtschaftlichen Böden darf deren monetäre Bewertung nicht unterschreiten. Diese gesetzliche Vorschrift gilt bis zum 1. Januar 2030. Die Zahlungen beim Grundstückserwerb werden nur bargeldlos geleistet.

Es ist unzulässig, die Eigentumsrechte an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gemäß entgeltlichen Verträgen zu erwerben, es sei denn, dass der Eigentumsrechtserwerber die Ursprungsquellen der Mittel oder anderer Aktiva, mit denen ein solches Recht erworben wird, bestätigen.

Welche Grundstücke sind vom Verkauf ausgeschlossen?

Es wird verboten, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke der staatlichen oder kommunalen Eigentumsform zu verkaufen sowie die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zu veräußern und deren Zweckbestimmung zu ändern, wenn diese Grundstücke in den vorübergehend besetzten Gebieten (d.h. auf der Krim oder in den Gebieten des Donbass, die nicht unter der Kontrolle der Ukraine sind) liegen, es sei denn, sie werden im Wege eines Erbfalls erworben.