

Immobilienwerb in der Ukraine durch Ausländer: 6 Schritte

Beim Erwerb von Immobilien in der Ukraine sind im ukrainischen Recht so gut wie keine Einschränkungen für Ausländer vorgeschrieben. 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, sie als Stammeinlage einzubringen sowie zu vererben.

Das Verfahren des Erwerbs einer Immobilie in der Ukraine durch einen Ausländer lässt sich in 6 (sechs) einfache Schritte einstufen:

1. Erteilung von Vollmachten
2. Beantragung einer Steuernummer in der Ukraine
3. Due-Diligence von Immobilien
4. Immobilienbewertung
5. Vertragsschluss und Registrierung des Immobilienkaufvertrags
6. Zahlung des Kaufpreises

Â

1. Erteilung von Vollmachten

Alle unten aufgezählten Handlungen, darunter der Abschluss eines Kaufvertrags, die Eröffnung eines Investitionskontos, die Erledigung von allen notwendigen Zahlungen in der Ukraine usw., können persönlich durch den Ausländer oder durch seinen Bevollmächtigten aufgrund einer Vollmacht bewirkt werden. Dies bedeutet, dass auch ein Rechtsanwalt alle Handlungen vornehmen kann.

Â

www.DLF.ua

(Bitte klicken für Vollbild)

Â

Die Vollmacht kann sowohl in der Ukraine als auch im Ausland erteilt werden. In Deutschland, Österreich oder der Schweiz erteilte Vollmachten und andere Dokumente sind in diesen Ländern notariell beglaubigen und apostillieren zu lassen.

2. Beantragung einer Steuernummer in der Ukraine

Zum Zweck des Erwerbs einer Immobilie in der Ukraine muss der Ausländer (oder sein Vertreter aufgrund der Vollmacht) eine ukrainische Steuernummer beantragen.

Das Verfahren der Einholung einer Steuernummer ist einfach: Einreichung des Antrags mit Angaben zur Person und der notariell beglaubigten Übersetzung des Reisepasses beim zuständigen Finanzamt der Ukraine. Die Steuernummer wird innerhalb von 5 (fünf) Werktagen erteilt.

3. Due-Diligence von Immobilien

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.

Beim Erwerb einer Wohnung auf dem Sekundärmarkt von Immobilien können Risiken auftreten, die im Rahmen einer Immobilien-Due-Diligence-Prüfung unter die Lupe genommen und beseitigt oder minimiert werden können. In der Regel lassen sich alle Stolperfallen bei einer sachkundigen Due-Diligence Abwicklung entdecken.

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. Diese sind vor dem Abschluss des Kaufvertrages von einem Rechtsanwalt sorgfältig zu analysieren.

4. Immobilienbewertung

Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie wird auch deren Bewertung durchgeführt, die in der Regel 1-2 Werktage in Anspruch nimmt.

5. Vertragsschluss und Registrierung des Immobilienkaufvertrags

www.DLF.ua

Die Beurkundung und die Registrierung des Immobilienkaufvertrags erfolgt durch einen ukrainischen 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 die Parteien berechtigt sind, das Rechtsgeschäft abzuschließen, ob Belastungen durch dingliche Rechte an der Immobilie bestehen und ob alle erforderlichen Abgaben und Gebühren entrichtet wurden.

Erforderliche Unterlagen

Grundsätzlich sind für den Erwerb einer Immobilie in der Ukraine durch einen Ausländer und deren staatliche Registrierung im Immobilienregister folgende Unterlagen notwendig:

- eine Kopie des Reisepasses des Ausländers, übersetzt ins Ukrainische;
- ukrainische Steuernummer;
- ggf. Zustimmung des Ehegatten; diese kann in der Ukraine oder im Ausland erteilt werden; im letzteren Fall ist sie notariell beglaubigen und apostillieren zu lassen; und
- Nachweis der Zahlung von obligatorischen Abgaben und Gebühren.

Anfallende Kosten

Bei der Registrierung des Immobilienkaufvertrags fallen folgende Kosten an:

- 1% des Kaufpreises - staatliche Gebühr (abzuführen vom Käufer);
- 1% des Kaufpreises - Rentenversicherungsabgabe (abzuführen vom ukrainischen Verkäufer, diese Abgabe wird aber oft vom Käufer gezahlt);
- Notarkosten (zu tragen je nach Vereinbarung).

Die Kosten beim Erwerb einer Neubau-Wohnung (Steuern, Registrierungsgebühren usw.) hängen in jedem einzelnen Fall von der Gestaltung des Verkaufs durch den Bauträger ab.

6. Zahlung des Kaufpreises

Zwecks der Zahlung des Kaufpreises für die Immobilie muss ein Ausländer ein Investitionskonto bei einer ukrainischen Bank eröffnen. Folgende Vorgehensweise hat sich als effektiv erwiesen, vor allem im Hinblick eines künftigen Verkaufs der ukrainischen Immobilie durch einen Ausländer:

www.DLF.ua

- Überweisung von Fremdwährung aus dem Ausland auf dieses Investitionskonto; - Umtausch der Fremdwährung in ukrainische Nationalwährung zum Zwecke der Investition; - Überweisung der Geldmittel in ukrainischer Nationalwährung vom Investitionskonto auf das Bankkonto des ukrainischen Verkäufers.

Zeitlich gesehen ist bei der Bezahlung des Kaufpreises, inklusive der Überweisung von Geldmitteln in die Ukraine sowie der Prüfung der Überweisung seitens der ukrainischen Bank, mit 3-6 Werktagen zu rechnen.

Anmerkung! Aufgrund der Anforderungen der nationalen und der internationalen Gesetzgebung für die Staatsbürger der USA können sich die Bedingungen und Fristen bezüglich der Eröffnung eines Investitionskonto und der Tätigkeit von Überweisungen unterscheiden.

Sonstiges

Beim Erwerb von Immobilien in Form eines Einzelgebäudes (wie z.B. eines Wochenend- oder Landhauses) kann ein Ausländer zusammen mit dem Eigentum an einem solchen Gebäude auch das Eigentum am Grundstück erwerben, auf welchem sich das Gebäude befindet.

Anmerkung! Zu erwähnen ist, dass die oben genannten Fristen nicht immer zu addieren sind, da einige Handlungen und Schritte parallel erledigt werden können.

Grundsätzlich gelten alle diesen Informationen hinsichtlich des Immobilienerwerbs durch einen Ausländer auch für ausländische juristische Personen, die eine Immobilie in der Ukraine zu kaufen beabsichtigen. Es ist jedoch zu beachten, dass es einige kleine Unterschiede, wie die Registrierung der ausländischen juristischen Person beim zuständigen Finanzamt (statt der Beantragung einer Steuernummer) und die Vorlage eines aktuellen Handelsregisterauszugs (statt einer Reisepasskopie), doch gibt.

Mehr Informationen zum Thema Immobilienerwerb in der Ukraine durch einen Ausländer, darunter auch zur Vermietung von Immobilien, Besteuerung von Immobilien sowie Besteuerung beim Verkauf von Immobilien durch einen Ausländer finden Sie hier.