

Immobilienwerb wird einfacher

Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen mit der EU fordert Gleichbehandlung

Von Dr. Gregor Famira

Der Erwerb von Immobilien in Kroatien durch Ausländer wird ab 1. Februar 2009 wesentlich vereinfacht. Betroffen davon sind Baugrundstücke und Immobilien, nicht jedoch landwirtschaftliche Flächen, Wald und Naturschutzgebiete.

Grundlage ist das bereits im Jahr 2001 zwischen der Republik Kroatien und der Europäischen Gemeinschaft abgeschlossene Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen. Das Abkommen ist seit 1. Februar 2005 in Kraft, für die konkrete Umsetzung gilt eine Übergangsfrist bis 1. Februar 2009.

Das Abkommen reguliert im Rahmen des freien Kapitalverkehrs unter anderem den Immobilienwerb europäischer Staatsbürger in Kroatien. Demnach ist Kroatien verpflichtet, EU-Staatsbürgern den Erwerb von Immobilien unter denselben Bedingungen wie kroatischen Staatsbürgern zu gewähren. Von dieser Regelung ausgenommen sind landwirtschaftliche Flächen, Wald und Naturschutzgebiete.

Wie bisher ist natürlich der Erwerb durch eine kroatische Gesellschaft (meist eine GmbH / d.o.o.) möglich; sie ist jedenfalls „Inländerin“ und unterliegt keinen derartigen Beschränkungen. Anzuraten ist dieser Weg aber nur bei Liegenschaften, die nicht privat genutzt werden.

Gegenwärtige Regelung

Derzeit müssen ausländische Käufer beim Grundstückskauf noch einen mühsamen Prozess vor dem kroatischen Justizministerium durchlaufen, um die Zustimmung für den Grundstückserwerb zu erhalten. Abhängig ist die Zustimmung von der Reziprozität zwischen dem Heimatland des Erwerbers und Kroatien. Es wird geprüft, ob kroatische Staatsangehörige im Heimatland des Erwerbers ebenfalls Grundstücke erwerben können und zu welchen Bedingungen. *(Speziell in Österreich ist der Grundverkehr Ländersache, somit ist ein Grundstückserwerb in Kroatien nur unter denselben Bedingungen möglich, zu denen ein kroatischer Staatsangehöriger im Heimatbundesland des österreichischen Staatsbürgers ein Grundstück erwerben kann.)*

In der Praxis muss der Käufer den Kaufpreis meist schon bei Vertragsabschluss bezahlen. Wird die Zustimmung letztlich nicht erteilt, ist das Rechtsgeschäft (Kaufvertrag, Schenkungsvertrag usw.) nichtig, das heißt, der Verkäufer muss den Kaufpreis wieder herausgeben; das Risiko des Käufers, das Geld nicht mehr oder erst nach einem langen Verfahren zurückzubekommen, ist beträchtlich. Die Wartefristen haben bisher zwischen sechs und 18 Monaten betragen.

Neuregelung ab Februar 2009

Nach dem 1. Februar 2009 kommt es zu einer wesentlichen Vereinfachung: EU-Staatsbürger benötigen dann grundsätzlich keine Zustimmung des Justizministeriums mehr. Der Grundstückserwerber muss lediglich sein Eigentum im Grundbuch registrieren lassen.

Da das Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen nicht unmittelbar anwendbar ist, müssen die direkt anwendbaren Gesetze entsprechend geändert werden. Davon betroffen ist das Eigentumsgesetz, das den Immobilienwerb von Ausländern regelt. Die erforderlichen gesetzlichen Änderungen sind noch nicht realisiert und deshalb bleiben einige Fragen offen.

Offene Fragen

Noch ungeklärt ist, wie jene Rechtsgeschäfte behandelt werden, für die die Zustimmung vor dem 1. Februar 2009 beantragt, aber noch nicht erteilt wurde. Zwei Lösungen sind möglich: Entweder wird die Beendigung des Verfahrens vor dem Justizministerium und die Ausstellung der Zustimmung auch nach diesem Datum verlangt, oder das Eigentum wird lediglich aufgrund des Vertrags (ohne Zustimmung) im Grundbuch registriert. Eine entsprechende Verordnung dürfte diese Frage – hoffentlich noch vor Inkrafttreten der Änderung – regeln. Sollte eine solche Verordnung nicht rechtzeitig erlassen werden, dürfte eine Grundbuch-Eintragung von Verträgen, die vor dem Stichtag abgeschlossen wurden, problematisch werden. Auch nach dem Stichtag darf erwartet werden, dass die Eintragung ins Grundbuch nicht in allen Fällen reibungslos funktioniert. Da der kroatische Justizapparat immer noch stellenweise an Unterbesetzung leidet, wird es weiterhin punktuell zu erheblichen Wartezeiten kommen. Juristische Kniffe, die zur Beschleunigung der Verfahren führen, werden also nach wie vor hilfreich sein.

KONTAKT

CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH, Wien
Tel.: 0043/ 1 / 404 43 113
kristijana.lastro@cms-rrh.com
www.cms-rrh.com

Dr. Gregor Famira
CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH
Tel.: 003851/4825 600
zagreb@cms-rrh.com

* Der Autor

Dr. Gregor Famira ist Partner bei CMS Reich-Rohrwig Hainz und Leiter des Büros in Zagreb.