

IMMOBILIENRECHT

Die Autoren

Gregor Famira & Johannes Hysek

Rechtsanwälte der internationalen Anwaltssozietät CMS Reich-Rohrwig Hainz aus Österreich und CEE informieren Sie über rechtliche Neuerungen vor Ort. Gregor Famira (Bild li.) koordiniert alle Real-Estate-Agenden der Sozietät für CEE, Johannes Hysek (Bild re.) ist Experte für Immobilienrecht in Österreich.



SLOWAKEI: NEUE ART DER IMMOBILIENÜBERTRAGUNG

Seit der letzten Novelle des Katastergesetzes 2009 ist es in der Slowakei möglich, das Eigentum an Immobilien durch einen Rechtsanwalt bzw. durch die Aufnahme einer notariellen Niederschrift durch einen Notar zu übertragen.

AUTOR: NINA DUBOVSKÁ, PETER ŠIMO, BRATISLAVA

Dies ist immer dann möglich wenn die Beteiligten mit dem Anwalt die Autorisierung des Immobilienübertragungsvertrags vereinbaren, das umfasst vor allem die Überprüfung der Personenidentität der Vertragsparteien. Im Vergleich zum gewöhnlichen Prozess bringt diese Möglichkeit mehrere Vorteile: Mit der Überprüfung der Personenidentität trägt zum Beispiel der Rechtsanwalt die volle Verantwortung für Schäden, die durch etwaigen Missbrauch mit Personenidentitäten verursacht wurden. Dies führt auch zum beschleunigten Prozess beim Kataster, indem sich die Frist für die Beschlussfassung der Katasterverwaltungen um zehn Tage auf nur 20 Tage reduziert.

BULGARIEN: ERTRÄGE AUS MIETE STEUERLICH BEGÜNSTIGT

Seit 01.01.2010 sind in Bulgarien auch Einkünfte aus Vermietung von Immobilien, die von ausländischen natürlichen oder juristischen Personen ohne ständigen Sitz in Bulgarien erzielt werden, steuerlich begünstigt.

AUTOR: VALENTIN SAVOV, DIMITAR ZWIATKOW, SOFIA

Derartige Einkünfte unterliegen grundsätzlich einer Endsteuer in Höhe von zehn Prozent. Bei Vermietung ist die Steuergrundlage der Bruttomietzins. Die Steuer wird vom Zahler der Einkünfte, also dem Mieter, geschuldet und gezahlt. In der Regel werden in Bulgarien amtlich anerkannte Aufwendungen in bestimmten Prozentsätzen von der Steuergrundlage abgezogen. Seit 01.01.2010 haben nun auch ausländische Personen das Recht auf Reduktion der Endsteuer auf die obigen Einkünfte: Sie können amtlich anerkannte Aufwendungen in der Höhe von zehn Prozent von der Steuergrundlage für Einkünfte aus Vermietung von Immobilien abziehen. Hierzu berechtigt sind EU-ansässige

natürliche und juristische Personen oder Personen, die in Länder des Europäischen Wirtschaftsraums ansässig sind, wobei im letzten Fall zusätzliche Anforderungen bestehen. Das Recht auf Neuberechnung der Steuer kann mittels Steuererklärung bis spätestens 30.04. des Folgejahres für natürliche und bis 31.12. des Folgejahres für juristische Personen geltend gemacht werden, in dem die Einkünfte erzielt wurden. Der Betrag wird dem Vermieter rückerstattet. Das Recht auf die zehnprozentige Reduktion der Endsteuer verliert man jedoch dann, wenn die Einkünfte im Heimatland des Vermieters einer Steuerbegünstigung unterliegen.

MIETE ODER PACT IM EINKAUFSZENTRUM?

Miete, wenn trotz vereinbarter Betriebspflicht und anderer üblicher Pachtklauseln der Bestandgeber ein Geschäftslokal nur im „Edelrohbaustand“ übernimmt.

AUTOR: MARTIN TRAPICHLER, WIEN

Nach der in der letzten Ausgabe des Immobilien Magazins (04/2010) angeführten Entscheidung zu einem Museumscafé hat der OGH nun in einem EKZ Unternehmenspacht verneint und stattdessen eine dem Mietrechtsgesetz unterliegende Geschäftsraummieta angenommen. Vorausgesetzt der Bestandnehmer nimmt ein im „Edelrohbaustand“ befindliches Geschäftslokal in einem EKZ zu einem nicht umsatzabhängigen Bestandzins in Bestand, das er unter beträchtlichem Aufwand und mit erheblichen Investitionen fertigstellt und bei Beendigung des Bestandverhältnisses wieder in den Ursprungszustand zu versetzen hat. Weiters darf ihm der Bestandgeber auch sonst keine Betriebsmittel wie etwa Einrichtung, Warenlager, Kundenstock oder Gewerbeberechtigung zur Verfügung stellen. Auch der Umstand, dass dem Bestandnehmer Kundenparkplätze und die Infrastruktur des EKZ zur Verfügung gestellt werden und den Bestandnehmer eine Betriebspflicht sowie Gemeinschaftsverpflichtungen, wie die Bezahlung eines Werbekostenbeitrages für Gemeinschaftswerbung, treffen, reichte nicht aus, um das konkrete Bestandsverhältnis als Pacht einzuordnen. (OGH 18.09.2009, 6 Ob 141/09t)