

## Die tschechische Immobilie

Leitfaden für deutsche und schweizerische Investoren unter Berücksichtigung einer Unternehmensgründung

# I. Kaufvertrag und Eigentumsübertragung

In der Tschechischen Republik wird Eigentum an Grundstücken durch Abschluss eines Kaufvertrages und nachfolgender Eintragung in das Grundbuch erworben. Der privatschriftliche Kaufvertrag ist bindend. Zur Grundbucheintragung muss der Kaufvertrag entweder von dem Rechtsanwalt, der ihn aufgesetzt hat, oder von einem Notar beglaubigt werden. Urkunden deutscher Rechtsanwälte und Notare sind erlaubt, Voraussetzung aber: Apostille. Ein Gebäude ist grundsätzlich nicht Bestandteil eines Grundstücks. Der Käufer tritt in bestehenden Mietvertrag ein. Der Mieter hat grundsätzlich kein Vorkaufsrecht.

Abwicklung der Bezahlung ist problemlos möglich aufgrund des deutsch-tschechischen Investitionsschutzabkommens.

# II. Erwerbsbeschränkungen

Da die Tschechische Republik noch nicht Mitglied in der EU ist, ist der Eigentumserwerb einer Immobilie um einiges schwieriger als in EU-Ländern und der Schweiz.. Ein Aufnahmeantrag der Tschechischen Republik in die EU wurde bereits 1997 gestellt, aufgenommen wird die Tschechische Republik im Mai 2004.

Die Erwerbsmöglichkeit von Grundeigentum in der Tschechischen Republik durch Ausländer wird durch das Devisengesetz geregelt. Dieses Gesetz unterscheidet zwischen Deviseninländern und Devisenausländern. Nur Deviseninländern ist der Erwerb gestattet. Entscheidend ist deshalb zunächst, ob ein deutscher Staatsangehöriger oder eine deutsche juristische Person als Deviseninländer oder Devisenausländer behandelt wird.

Deviseninländer ist eine natürliche Person mit Daueraufenthalt im Inland, also im Gebiet der Tschechischen Republik. Deviseninländer kann auch sein eine juristische Person mit Sitz im Inland.

Die Erteilung der Daueraufenthaltserlaubnis (**trvalý pobyt**) für natürliche Personen wird in der Verwaltungspraxis restriktiv gehandhabt. Sie richtet sich nach dem gewöhnlichen Aufenthalt von Ausländern auf dem Gebiet der Tschechischen Republik.

Eine juristische Person wird nur dann als Deviseninländer behandelt, wenn sich deren (Firmen-) Sitz in der Tschechischen Republik befindet. Ein solcher Sitz ist möglich durch Gründung eines Unternehmens nach tschechischem Recht (dazu unter III.).

Ein Devisenausländer kann ausnahmsweise Eigentum an Immobilien in der Tschechischen Republik wie folgt erlangen:

- durch Erbschaft von einem Deviseninländer
- wenn es sich um eine Immobilie handelt, die in der Zugewinnngemeinschaft von Eheleuten, von denen der andere Deviseninländer ist, erworben oder geerbt wurde.
- durch Tausch einer inländischen Immobilie gegen eine andere gleichwertige inländische Immobilie
- soweit ein Vorkaufsrecht besteht aufgrund Miteigentums an der Immobilie
- durch Erwerb eines Gebäudes durch den Devisenausländer auf eigenem Grundstück
- für diplomatische Vertretungen fremder Staaten unter Bedingung der Gegenseitigkeit

Die bisherige Restitutionsgesetzgebung in der Tschechischen Republik hat die Eigentumsrückgaberegulungen auf tschechische Staatsangehörige mit ständigem Wohnsitz in der Tschechischen Republik beschränkt und schließt somit u. a. Deutsche von der Rückgaberegulung aus. Die Rückgaberegulungen umfassen Enteignungen zudem erst ab 1948.

Das Gesetz über die sog. "kleine Privatisierung", welches die Privatisierung von Klein- und Mittelbetrieben aus den Bereichen des Einzelhandels und der Dienstleistungen im Wege öffentlicher Versteigerungen regelt, schließt Devisenausländer vom Immobilienerwerb in der Tschechischen Republik aus, sofern bei dem erstmaligen Angebot eines Objektes lediglich tschechische Staatsangehörige an der Versteigerung teilnehmen dürfen.

Devisenausländer können erst für den Fall, dass das zu versteigernde Objekt nicht verkauft werden konnte, in einer zweiten oder dritten Versteigerungsrunde eine Ersteigerung versuchen. Solche Versteigerungen finden seit Herbst 1991 statt.

Das Gesetz über die sog. "große Privatisierung", d. h. Privatisierung insbesondere im Industriesektor und von Grossbetrieben durch öffentliche Versteigerungen, kennt eine Benachteiligung von Devisenausländern wie das Gesetz über die "kleine Privatisierung" nicht.

### **III. Erwerbsmöglichkeit durch Gründung eines Unternehmens**

Für den Erwerb von Grundeigentum besteht die bereits stark praktizierte Möglichkeit, entweder als Devisenausländer allein oder gemeinsam mit einem inländischen Partner ein Unternehmen nach tschechischem Recht entsprechend dem Gesetz über "Unternehmen mit ausländischer Vermögensbeteiligung" zu gründen. Ein solches Unternehmen gilt dann als Deviseninländer.

Auf die Möglichkeiten, mit Hilfe einer Unternehmensgründung eine Immobilie zu erwerben, wird im Folgenden näher eingegangen.

#### **Auslandsinvestitionsgesetz:**

Eine besondere Regelung für Auslandsinvestitionen existiert nicht. Das tschechische Handelsgesetzbuch (HGB) gilt für alle Unternehmen.

#### **Gründung eines Unternehmens:**

Das tschechische Gesetz erlaubt Ausländern, unter den gleichen Bedingungen und im gleichen Umfang wie tschechische Unternehmen Geschäfte zu tätigen.

Ausländer können deshalb Gründer oder Mitgründer eines tschechischen Unternehmens werden oder sie können sich an einem tschechischen Unternehmen beteiligen.

#### **Tochterunternehmen:**

Das Tochterunternehmen eines ausländischen Unternehmens ist in der Tschechischen Republik keine eigenständige juristische Person. Es gilt lediglich als Vertretung eines ausländischen Unternehmens und geht die Verpflichtungen anstelle des ausländischen Unternehmens ein.

Bei dem Antrag der Zweigniederlassungen auf ihre Aufnahme in das Handelsregister müssen sie ihre geplanten Aktivitäten vollständig auflisten, nur diese dürfen tatsächlich ausgeführt werden. Ein Geschäftsführer muss ernannt werden, welcher entweder tschechischer Staatsbürger ist oder eine Aufenthaltsgenehmigung für die Tschechische Republik besitzt.

Eine Zweigniederlassung wird nicht als ansässiges Unternehmen nach dem Devisengesetz behandelt und kann folglich keinen Grundbesitz in der Tschechischen Republik erwerben. Eine Zweigniederlassung kann jedoch Grundbesitz mieten und leasen.

#### **Unternehmensformen:**

##### **Rechtsanwalt Felix Fehrenbach**

Auslandsinvestitionen erfolgen meist über eine s.r.o. (GmbH) oder a.s.(AG)

### **Die GmbH - Společnost s ručenim omezeným (s.r.o.)**

ist die am meisten verbreitete Unternehmensform für ausländische Unternehmen. Die Größe der Investition eines jeden Gesellschafters entspricht seinem prozentualen Eigenanteil an dem Unternehmen. Das Mindestkapital beläuft sich auf 200.000 CZK, (für Neugründungen seit dem 1.1.2001, ohne Aufstockungspflicht). Die Unternehmensführung ist einfacher als die der Aktiengesellschaft. Die GmbH hat keinen Vorstand und die Entscheidungsgewalt kann von den Eigentümern auf eine oder mehrere designierte Personen übertragen werden.

Da jedoch die Besitzrechte nicht durch Aktien repräsentiert werden können, sind diese auch nicht so leicht übertragbar.

Eine Ein-Mann-GmbH ist möglich; aber der Einzelgesellschafter darf keine Ein-Personen-Gesellschaft darstellen.

### **Die AG - Akčiová společnost (a.s)**

wird durch Abschluss eines Gründungsvertrages und Ausgabe von Aktien gegründet.

Der Gründungsvertrag muss die Statuten des Unternehmens festlegen. Es kann, wenn im Gründungsvertrag nicht anders festgelegt, frei mit den Aktien gehandelt werden.

Das Mindestkapital beläuft sich auf 2 Mio. CZK, bei öffentlicher Aktienemission auf 20 Mio. CZK. Die AG muss einen Vorstand haben, dieser wird bei einer Aktionärsversammlung gewählt. Ferner ist ein Aufsichtsrat erforderlich. Der Vorstand ist der gesetzliche Vertreter der AG und entscheidet. Falls ein Ausländer zum Vorstand ernannt wird, muss dieser eine tschechische Aufenthaltsgenehmigung haben. Eine Ein-Mann-AG als jur. Person ist möglich.

### **Gewerbeschein und Repräsentation:**

Das entsprechende Amt des Gebietes, in welchem das Unternehmen seinen Sitz, sprich Büro, hat, stellt den für das Unternehmen erforderlichen Gewerbeschein aus. Voraussetzung, um einen solchen zu erhalten, ist zumindest die Existenz einer Leasinglizenz für das Firmengelände des Unternehmens; diese muss vorgelegt werden.

Ferner muss eine Person benannt werden, deren Name als Repräsentant (**jednatel**) auf der Lizenz erscheint Auch hier muss der Repräsentant entweder tschechischer Staatsangehöriger sein oder eine Daueraufenthaltsgenehmigung besitzen. Außerdem ist es notwendig, dass dieser die tschechische Sprache beherrscht.

### **Haftung:**

Die Haftung beschränkt sich bei beiden Unternehmensformen auf das investierte Kapital.

## **IV. Erste Schritte zur Firmengründung**

Um einen Eintrag in das Handelsregister problemlos zu erlangen, empfiehlt es sich, folgende Dokumente im Zeitpunkt der Antragstellung bereits in der Hand zu haben:

- Dokumente, die die Existenz der Muttergesellschaft beweisen
- Handlungsvollmacht für eine Person, die zukünftig sämtliche Firmengründungsdokumente unterschreiben darf.
- Firmendokumente, die den Namen und den Sitz des Unternehmens, die Identifikation der Partner, die Geschäftsaktivitäten, das Kapital, die Statuten und den Unternehmensstatus belegen.
- Amtliches Führungszeugnis von jedem vorgeschlagenen Geschäftsführers sowie von jedem Mitglied des Aufsichtsrates
- Glaubwürdigkeitserklärung eines jeden Geschäftsführers und eines jeden Mitglieds des Aufsichtsrates
- Aufenthaltsgenehmigung der Geschäftsführer
- Unterschriftenprobe der Geschäftsführer, um Missbrauch vorzubeugen
- Gewerbeschein
- Antragsformular für die Eintragung in das Handelsregister
- Nachweis über Kapitalhinterlegung

## **V. Bauen**

### **Rechtsanwalt Felix Fehrenbach**

In der Tschechischen Republik ist es möglich, eine neue Firma in kurzer Zeit zu gründen und aufzubauen. Oftmals dauert es weniger als ein Jahr, bis ein Unternehmen, welches „auf der grünen Wiese“ errichtet wurde, der letzte Stein gelegt ist. Noch schneller kann es gehen, wenn ein Baugebiet ausgesucht wird, in dem passende Grundstücke und Infrastruktur bereits vorhanden sind.

Hierfür müssen einige Vorschriften eingehalten werden:

### **Behördliche Genehmigungen:**

Die Planungsprozesse in der Tschechischen Republik ähneln sehr denen der EU- Staaten. Ein Bauprojekt muss gewöhnlich um drei Genehmigungen ersuchen.

1. Umweltunbedenklichkeitserklärung (Environmental Impact Assessment = EIA)
2. Planungsgenehmigung
3. Baugenehmigung

### **Umweltunbedenklichkeitserklärung für das Projekt (EIA)**

Vorschriften sind einzuhalten, welche auf den EU-Vorschriften für Industrieprodukte beruhen. Eine EIA ist erforderlich für Maschinenbau- und Elektronikinvestitionsprojekte, deren Produktionsstätte 5000 m<sup>2</sup> überschreiten und für Einzelhandels- und Lagergebäude, die 3000 m<sup>2</sup> überschreiten.

### **Planungsgenehmigung**

Die Planungsphase wird seitens des Investors mit einem Bewerbungsschreiben eröffnet und kann in bis zu 3- 4 Monaten abgeschlossen sein. Es ist das wichtigste Verfahren, somit die Planungsgenehmigung auch das wichtigste Dokument, das der Investor vorlegen muss. Die Planungsgenehmigung legt das für den jeweiligen Zweck zugewiesene Grundstück mit Richtlinien fest, an die sich der Investor halten muss.

Die Planungsgenehmigung besitzt eine Gültigkeit für die Dauer von 2 Jahren ab Erteilung bis Baubeginn; sie kann auf Antrag bei der Baubehörde verlängert werden.

### **Baugenehmigung**

Die Baugenehmigung stellt eine detaillierte Ausführung der Planungsgenehmigung dar. Liegt eine Planungsgenehmigung vor, ist die Baugenehmigung eine reine Formalität.

Mit der Planung und Durchführung des Bauvorhabens beauftragte Architekten müssen in der Liste der tschechischen Architektenkammer eingetragen sein. Für fehlerhafte Pläne haftet der Architekt sechs Monate; die Gewährleistung beim Neubau beträgt drei Jahre.

## VI. Das tschechische Grundbuch

Wie eingangs erwähnt, wird in der Tschechischen Republik Eigentum an Grundstücken durch Einigung (Kaufvertrag) und nachfolgender Eintragung in das Grundbuch erworben.

Das Grundbuch ist öffentlich einsehbar und genießt öffentlichen Glauben (gutgläubiger Erwerb vom Bucheinigümer möglich). Ein Grundbuchauszug sollte vor Kauf zwecks Prüfung der Eigentumsverhältnisse beschafft werden. Vor Vertragsabschluss Rechtmäßigkeit vorhandener Bebauung prüfen. Ist eine Handelsgesellschaft Verkäuferin, ist es ratsam, den Handelsregisterauszug einzusehen.

Voraussetzungen für den Grundbucheintrag sind: beglaubigter Kaufvertrag, Handelsregisterauszug bei Beteiligung einer Handelsgesellschaft, Erwerbsnachweis des Verkäufers, insbesondere wenn die Immobilie vor dem 01.01.1993 seitens Verkäufer erworben wurde. Das Grundbuch wurde erst 1993 eingeführt. Die Übertragung von Alteinträgen aus dem staatlichen Notariatsregister geht langsam voran. Regelmäßig muss das Eigentum noch entsprechend der Rechtslage vor 1993 nachgewiesen werden durch Vorlage einer ununterbrochenen Kette von Übertragungsverträgen. Bei Lücken muss vom Verkäufer nachgewiesen werden, ob Ausnahmenvorschriften (Erbchaft, Übertragung von staatlichem Eigentum) eingreifen. Wurde das gewünschte Grundstück staatlich enteignet, so ist das Restitutionsgesetz zu beachten, welches staatliche Enteignungen rückgängig machen kann. Vorsicht bei solchen Grundstücken.

Das Institut der Vormerkung wird angewandt.

## VII. Steuern

### Steuern beim Immobilienerwerb

Für jedes Grundstück und Gebäude im Bereich der Tschechischen Republik wird eine Grundsteuer erhoben. Das tschechische Steuersystem unterscheidet hierbei **eine Steuer für unbebaute Grundstücke und eine Gebäudesteuer**.

Steuerschuldner ist grundsätzlich der Eigentümer des Grundstückes bzw. des Gebäudes. Es ist jedoch möglich, dass daneben auch der Pächter eines Grundstücks für die Steuer haftbar gemacht wird.

Die Steuer für unbebaute Grundstücke beträgt ca. 1 CZK pro qm.

Ist das Grundstück bebaut, so wird eine Gebäudesteuer erhoben, welche die Grundstücksteuer ersetzt. Die Höhe der Steuer richtet sich nach der eingetragenen Grundfläche des Gebäudes (ca. 1-10 CZK pro qm für Geschäftshäuser, ca. 1-3 CZK pro qm für Wohnhäuser).

Bei der **Übertragung** von Grundstücken fällt eine **Grunderwerbsteuer** (Verkehrssteuer) an. Der Verkäufer steht hierfür in der Steuerpflicht, 5 % vom Grundstückswert an den Staat abzuführen.

Der neue Eigentümer ist Bürge dieser Steuerschuld. Die Höhe der Steuer bestimmt sich nach dem Wert der Immobilie, welcher nach amtlichen Maßstäben ermittelt wird. Dabei ist zu beachten, dass hier wie auch in Deutschland gilt: ist der tatsächliche Verkaufspreis höher als der verbrieft, so erhöht sich die Steuer.

### **Steuervergünstigungen**

Das tschechische Gesetz kennt eine Vielzahl von Steuervergünstigungs- bzw. Steuerbefreiungstatbestände. Für Unternehmen sind hier wichtig z.B. die Steuerbefreiungen für die Einlage der Gesellschafter in eine Handelsgesellschaft sowie für den Erwerb eines Grundstücks zum Zwecke der Errichtung von Neubauten.

### **Körperschaftsteuer**

Steuersubjekte sind juristische Personen, die ihren Geschäftssitz in der Tschechischen Republik haben. Anders als in Deutschland wird in der Tschechischen Republik auch die Kommanditgesellschaft wie eine Kapitalgesellschaft besteuert. Die Aufteilung des betrieblichen Gewinns richtet sich entsprechend an den Einlagen der Komplementäre und Kommanditisten. Die Komplementäre haben ihren Gewinnanteil gesondert zu entrichten im Rahmen der Einkommenssteuer für natürliche Personen.

Die Bemessungsgrundlage hierfür ist das Betriebsergebnis der Firma.

Als **abzugsfähig** können geltend gemacht werden: Abschreibungen auf materielle oder immaterielle Wirtschaftsgüter, Ausgaben für Eigentumsbeteiligungen an Unternehmen, Leasingzahlungen, Beiträge zur Sozialversicherung, Grundsteuern, Ausgaben für Arbeits- und Umweltschutz, angemessene Reisespesen, Vertragsstrafen und vertragliche Verzugszinsen.

**Nicht abzugsfähig** hingegen sind: Reserven (soweit nicht ausdrücklich gesetzlich anerkannt), Direktorengehälter, Bewirtungskosten, amtlich auferlegte Geldstrafen, Verzugszinsen.



## Steuersatz

Der einheitliche Steuersatz beträgt 35 %.

## Quellensteuer:

Drei Kategorien von Einkünften belastet die tschechische Quellensteuer. Die Hohede Belastung hängt von der Quelle ab, aus denen die Einkünfte stammen.

1. Eine allgemeine Quellensteuer wird sowohl für in- als auch für ausländische Steuerpflichtige erhoben auf in der Tschechischen Republik ausbezahlte Beträge.

25 % auf: Gewinnanteile an einer GmbH, einer Kommanditgesellschaft oder einer stillen Gesellschaft, aber auch Erträge, Dividenden aus Wertpapieren, Ausgleichsanspruch und Liquiditatsgewinn aus einer Handelsgesellschaft.

20 % auf: Einkünfte aus Reklamewettbewerben, Lotteriede und Wetteinkunfte, Preisgelder aus öffentlichen und sportlichen Wettbewerben

15 % auf: Zinsen aus Sparbüchern und sonstigen Spareinlagen, Einkünfte aus Spielen

10 % auf: Verdienste von weniger als 2.000 CZK bei einem Arbeitgeber, Honorare für Beiträge in Zeitungen, Zeitschriften und Fernsehen.

2. Einige Einkünfte ausländischer Steuerpflichtiger werden mit einem Steuersatz von 25 % veranlagt. Für den Unternehmer ist hier das bilaterale Doppelbesteuerungsabkommen besonders wichtig, da es möglicherweise folgende Steuern reduzieren kann:

- Zins- Dividenden- Lizenz und Liquiditatserlose
- Erlöse aus Beratungsleistungen und Vermittlungstätigkeiten
- Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit (Architekten, Künstler, Sportler etc.)
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Finanzierungsleasing (1 %)

## Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)

### Rechtsanwalt Felix Fehrenbach

Zwischen der Tschechischen Republik, Deutschland und der Schweiz besteht ein DBA.

Dieses gilt für natürliche und juristische Personen. Das DBA hat folgende Auswirkungen auf die Besteuerung in der Tschechischen Republik:

- Der zu versteuernde Dividendenbetrag beträgt eigentlich 25 %. Der allgemeine tschechische Steuersatz ermäßigt sich aber nach dem DBA auf 5 %, wenn es sich beim Empfänger um eine Gesellschaft handelt, die mit mind. 25 % am Eigentum der auszuzahlenden Gesellschaft beteiligt ist, bzw. auf 15 %.
- Die Lizenzgebühren werden auf 5 % reduziert.
- Zinsen: Diese Steuer entfällt dann ersatzlos, wenn der Empfänger in Deutschland ansässig ist.
- Einkünfte aus selbständiger Arbeit: Werden nur dann besteuert, wenn die Person für ihre Tätigkeitsausübung eine feste Einrichtung besitzt.
- Arbeitsentgelte aus nichtselbständiger Tätigkeit: Hält sich der Arbeitnehmer nicht länger als 183 Tage in der Tschechischen Republik auf, entfällt diese Steuer ganz, wenn zusätzlich noch das Arbeitsentgelt von einer natürlichen oder juristischen Person bezahlt wird, die nicht in der Tschechischen Republik ansässig ist.

Das DBA regelt die Unternehmensbesteuerung dahingehend, dass Unternehmen des einen Landes im anderen Land nur dann besteuert werden dürfen, wenn sie dort eine Betriebsstätte unterhalten und Gewinne diesen eindeutig zurechenbar sind.

Bauausführungen und Montagearbeiten begründen dann eine Betriebsstätte, wenn deren Ausführung 365 Tage überschreitet.

### **Erbschafts- und Schenkungssteuer:**

Das tschechische Steuerrecht kennt bei diesen Steuern nur eine Staffelung nach dem Verwandtschaftsgrad des Erben bzw. des Beschenkten und nach dem Wert der Erbschaft bzw. der Schenkung. Es werden drei Gruppen von Steuerschuldern unterschieden:

1. direkte Verwandte im ersten Verwandtschaftsgrad (Vorfahren und Nachkommen), die mit einem Steuersatz von 1 % bis 5 % belastet werden.
2. Verwandte in nicht direkter Linie, sie zahlen 3 % - 12 % des Erbschafts- bzw. Schenkungswertes.
3. Alle nicht verwandten Einzelpersonen und juristischen Personen, auf die ein

Erbschafts- bzw. Schenkungssteuersatz von 7 %- 40 % entfällt.

## VIII. Allgemeine Hinweise

Dieses Merkblatt wurde mit der höchstmöglichen Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Es handelt sich hier nur um einen ersten Abriss. Für weitere Informationen stehen Ihnen selbstverständlich die Verfasser *Rechtsanwalt Felix Fehrenbach* und *Verena Ostertag, Stud. Wirtschaftrecht* zur Verfügung.