

IMMOBILIENINVESTITIONEN IN DER TSCHECHISCHEN REPUBLIK NACH BREXIT

Fragen und Antworten zu Rechtsfragen, die bei Immobilientransaktionen nach einem sog. „hard Brexit“, d.h. einem Brexit ohne ein Abkommen zwischen dem UK und der EU, entstehen



1 Wird ein „harder Brexit“, d.h. ein „no deal Brexit“, Hindernisse beim Erwerb von Immobilienvermögen von britischen Investoren bedeuten?

Das tschechische Recht enthält gegenwärtig keine Restriktionen bei einem Erwerb von Immobilienvermögen durch ausländische Staatsbürger oder ausländische Gesellschaften. Das Recht von Staatsbürgern des Vereinigten Königreichs (UK) oder britischen Gesellschaften, Immobilien zu kaufen oder existierende Gebäude in der Tschechischen Republik (Asset deals) abzuschließen, wird auch nicht durch einen sog. „hard Brexit“ beeinflusst werden.

2 Werden irgendwelche Hindernisse für britische Staatsbürger oder britische Gesellschaften beim Erwerb von Geschäftsanteilen oder Aktien tschechischer Gesellschaften entstehen?

Wieder, es gibt keine Beschränkungen im tschechischen Gesellschaftsrecht für ausländische Staatsbürger oder ausländische Gesellschaften, eine tschechische Gesellschaft zu registrieren oder Geschäftsanteile oder Aktien an einer existierenden tschechischen Gesellschaft zu erwerben. Eine Immobilientransaktion, die als sog. share deal (Erwerb von Geschäftsanteilen oder Aktien an einer existierenden tschechischen Gesellschaft) durchgeführt wird, wird auch durch einen sog. „hard Brexit“ nicht beeinflusst werden. In manchen Fällen wird es notwendig sein, den Übergang von Geschäftsanteilen oder Aktien bei dem tschechischen Handelsregister zu registrieren (dasselbe ist immer der Fall, wenn eine Gesellschaft neu eingetragen werden soll).

3 Welche Steuern müssen von britischen Investoren nach Brexit gezahlt werden?

Ein Erwerb von Immobilien wird mit einer speziellen 4 %-igen Grunderwerbsteuer belegt, die von dem Erwerber zu bezahlen ist. Jeder Eigentümer von Immobilien ist außerdem verpflichtet, die Grundsteuer zu bezahlen. Beide Steuern müssen von den Eigentümern der Immobilien bezahlt werden, egal, welcher Nationalität sie sind oder wo sie registriert sind. Ein Brexit wird keinen Einfluss auf diese Steuern haben. Der Verkauf von Immobilien oder von Aktien oder Geschäftsanteilen an einer Gesellschafter ist oft Gegenstand deiner Gewinnsteuer und, als auch der Umsatzsteuer. Diese Steuern werden von dem Verkäufer bezahlt. Der Käufer kann gemäß dem Gesetz statt des Verkäufers für die Zahlung der Umsatzsteuer haftbar werden, wenn der Verkäufer die Zahlung der Steuer schuldig bleibt. Diese Frage muss in der Transaktionsdokumentation geregelt werden.

4 Werden britische Investitionen in der Tschechischen Republik irgendwie kontrolliert werden?

Ein neues Gesetz über die Kontrolle von direkten ausländischen Investitionen (insbesondere Investitionen von nicht-EU Staatsbürgern und von nicht EU-Gesellschaften, wie auch Investitionen von EU-Gesellschaften, die ihrerseits von nicht EU-Gesellschaften oder nicht-EU Staatsbürgern kontrolliert werden), wird derzeit verhandelt und harret der Zustimmung durch die tschechische Regierung und durch das tschechische Parlament. Unter diesem Gesetz könnten Investitionen in Immobilienwerte, die für die Verteidigung oder für die internen Angelegenheiten der Tschechischen Republik wichtig sind, Gegenstand einer Untersuchung durch tschechische Behörden innerhalb von fünf Jahren nach deren Abschluss werden (diese Frist wird sich nur auf solche Investitionen beziehen, die abgeschlossen sein werden, nachdem dieses Gesetz in Kraft getreten ist).

5 Wird ein Brexit Investitionen in Immobilienfonds in der Tschechischen Republik einschränken?

Das tschechische Gesetz über Investitionsfonds erlaubt Investitionen in Immobilieninvestitionsfonds, die Immobilien im Eigentum haben (entweder direkt oder durch Anteile an einer Immobilienholdinggesellschaft). Diese Investitionen sind nicht beschränkt auf tschechische oder anderen EU-Staatsbürger oder Gesellschaften, die innerhalb der EU registriert sind. Dies bedeutet, dass britische Investitionen in tschechische in Immobilieninvestitionsfonds nicht als ein Ergebnis von Brexit irgendwie eingeschränkt werden; bestimmte Aufgaben, die das Geschäft von Immobilieninvestitionsfonds und deren Verwaltung betreffen, sind aber für EU-Entitäten reserviert; ebenfalls kann sein, dass eine nicht-EU-Entität verpflichtet sein kann nachzuweisen, dass sie Bestimmungen unterliegt, die der EU-Gesetzgebung in ihrem Land der Registrierung entsprechen.

6 Wird ein Brexit Auswirkungen haben auf die Nutzung von Dokumenten, die im Vereinigten Königreich zum Zwecke des Abschlusses oder der Registrierung einer Transaktion gegenüber tschechischen Behörden ausgestellt worden sind?

Sowohl die Tschechische Republik, als auch das Vereinigte Königreich unterliegen gegenwärtig dem Den Haager Übereinkommen vom 5. Oktober 1961 zur Befreiung ausländischer öffentlicher Urkunden von der Legalisation. Unter diesem Übereinkommen werden offizielle Dokumente, die von Gerichten, Verwaltungsbehörden oder Notare (einschließlich einer offiziellen Beglaubigung von Unterschriften) in einem Land ausgestellt worden sind, in einem anderen Land anerkannt, so lange edine Den Haag – Apostille an diese geheftet ist. Eine Den Haag – Apostille wird bei der dazu in diesem Land befugten Behörde ausgestellt (eine Behörde kann Apostillen nur an Unterlagen anheften, die innerhalb ihres Territoriums ausgestellt worden sind). Dieses Verfahren wird auch so weiterhin nach einem Brexit, sei es ein hard oder ein geregelter Brexit, fortgesetzt werden.

7 Wird sich das Recht, das auf Dokumente zu Immobilieninvestitionen anzuwenden ist, nach einem Brexit ändern?

In der EU unterliegen die Regeln über den Konflikt von Rechtsordnungen für Verträge den einheitlichen Regeln, die in der ROM I-Verordnung niedergelegt sind. Nach einem hard Brexit werden diese Regeln nicht mehr länger anwendbar sein. In einem Falle von einem Rechtsstreit werden die tschechischen und die UK-Gerichte die Frage des auf die Verträge anwendbaren Rechts auf der Grundlage der nationalen Regeln des sog. internationalen Privatrechts entscheiden. Die tschechischen Gerichte werden aber immer noch jede Rechtswahlklausel in einer Transaktionsdokumentation anerkennen und aufrechterhalten; dies Wahl wird natürlich keinen Einfluss haben auf Eigentumsaspekte, die die Übertragung von Immobilienvermögen betreffen).

Die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und die Vollstreckbarkeit von Gerichtsentscheidungen (in dem Falle eines Rechtsstreits, der sich aus einer Immobilieninvestition ergeben hat) werden nicht mehr länger den EU-Verordnungen (insbesondere Brüssel I) unterliegen. Nach einem hard Brexit, werden sowohl die Tschechische Republik, als auch das UK durch das Den Haager Abkommen über die Wahl von Gerichtsstandsvereinbarungen aus dem Jahre 2005 gebunden sein. Auf der Grundlage dieses Übereinkommens werden die Gerichte beider Länder die ausschließliche Wahl der Zuständigkeit von tschechischen oder UK-Gerichten

anerkennen (oder die Gerichte von einem anderen Signatarstaat), und zwar in Handelssachen. Entscheidungen, die von einem Gericht aus einem Land gefällt werden, werden von den Gerichten von dem anderen Staat anerkannt und vollstreckt werden. Diese Fragen sollten wiederum sehr sorgfältig in der Transaktionsdokumentation berücksichtigt werden.

8 Welches rechtliche Regime wird auf die Entsendung von Managern und Arbeitnehmern mit der Staatsbürgerschaft des Vereinigten Königreichs in die Tschechische Republik nach einer Immobilieninvestitionen anzuwenden sein?

Eine Immobilieninvestition beinhaltet manchmal die Entsendung von UK-Managern zu tschechischen Immobiliengesellschaften. Derzeit werden solche Entsendungen oft unter der Anstellung von Arbeitnehmern gemäß den EU-Regeln über die Dienstleistungsfreiheit durchgeführt (die entsprechenden EU-Richtlinien sind in das tschechische Recht umgesetzt worden). Dies erlaubt es, das Management ohne bürokratische und administrative Hindernisse einzusetzen (es ist z.B. weder eine Aufenthalts-, noch eine Arbeiterlaubnis erforderlich). Weiterhin können die UK-Arbeitnehmer ihre Zugehörigkeit zu den Sozialversicherungs- und dem Krankenversicherungssystem beibehalten, ohne in der Tschechischen Republik Beiträge abführen zu müssen (keine Doppelzahlungen), in der Regel aber nur für zwei Jahre. Diese Regeln werden nach einem hard-Brexit nicht mehr gelten. Die entsandten UK-Manager werden verpflichtet sein, gemäß dem tschechischen nationalen Recht Aufenthalts- und Arbeitserlaubnisse zu beantragen und zu erhalten (eine Arbeitserlaubnis ist nicht erforderlich, wenn der Manager ausschließlich als ein Mitglied des satzungsmäßigen oder des Aufsichtsorgans tätig werden wird). Dasselbe gilt für die Zahlung von Beiträgen in die Sozial- und Krankenversicherung.

9 Werden irgendwelche anderen administrativen oder sonstige Hindernisse bezüglich des Abschlusses und der Auseinandersetzung von Immobilientransaktionen entstehen?

Berater, die bei Immobilientransaktionen involviert sind (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Immobilienmakler) sind oft verpflichtet, Geldwäsche (AML)-Untersuchungen bei ihren Mandanten vorzunehmen. Keine bedeutenden neuen Hindernisse oder Verpflichtungen werden für diese Berater als ein Ergebnis eines Brexits entstehen, solange das Vereinigte Königreich EU-kompatible Standards im Bereich der AML-Regeln auf seinem Territorium beibehält. Es ist bereits angekündigt worden, dass auch nach einem Brexit das Vereinigte Königreich im SEPA-Schema bleiben wird. Insofern werden elektronische Geldüberweisungen von dem Vereinigten Königreich in die Tschechische Republik und andersherum wahrscheinlich unter den gleichen Bedingungen durchgeführt werden (was Zeit und administrative Erfordernisse betrifft), aber es werden unter Umständen höhere Bankgebühren fällig (die EU-Regeln, die Bankgebühren innerhalb der EU beschränken, werden nicht mehr länger anwendbar sein). Weiterhin werden UK-Staatsbürger infolge einer Entscheidung von den EU-Behörden in die Tschechische Republik (als Teil des Schengen-Territoriums) zu Kurzzeitbesuchen (90 Tage innerhalb von irgendwelchen 180 Tagen) ohne die Notwendigkeit, ein Visum haben zu müssen, einreisen können.

Kontakt

bnt Tschechische Republik ist als ein Teil der internationalen Rechtsanwaltskanzlei bnt attorneys in CEE in zehn Mittel- und Osteuropäischen Ländern vertreten. Unser Standort in Prag wurde im Jahre 2003 gegründet. Heute erbringt ein wachsendes internationales Team von 40 Berufsträgern Rechtsberatung sowie Dienstleistungen in Buchhaltung und Steuern an internationale, aber auch nationale Mandanten in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts.

bnt attorneys-at-law s.r.o.
Slovanský dům (building B/C)

