



Sachstand

Rechtsfragen des ausländischen Immobilienerwerbs in ausgewählten Rechtsordnungen

Rechtsfragen des ausländischen Immobilienerwerbs in ausgewählten Rechtsordnungen

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 038/22
Abschluss der Arbeit: 15.06.2022
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Frankreich	4
3.	Kanada	4
4.	Neuseeland	5
5.	Spanien	6
6.	Vereinigtes Königreich (England und Wales)	7

1. Einleitung

Dieser Sachstand behandelt auf Basis einer entsprechenden Beauftragung der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages, inwieweit der privatrechtliche Immobilienerwerb durch ausländische Privatpersonen oder ausländische Unternehmen in den Rechtsordnungen ausgewählter Staaten eingeschränkt ist.

Die nachfolgenden Angaben zu den Rechtsordnungen von Frankreich, Kanada, Schweiz, Spanien und dem Vereinigten Königreich (England und Wales) basieren auf einer Abfrage bei den jeweiligen Parlamentsverwaltungen. Die erhaltenen Antworten in englischer Sprache wurden im Rahmen einer Arbeitsübersetzung ins Deutsche übersetzt. Die Ausführungen zur Rechtslage in Neuseeland beruhen auf eigenen Recherchen des Fachbereichs. Soweit nicht gesondert gekennzeichnet, sind vorliegend übersetzte fremdsprachige Rechtsbegriffe nicht als solche zu verstehen.

Einen Überblick über die Rechtslage in Deutschland verschafft ein bereits veröffentlichter Sachstand der Wissenschaftlichen Dienste.¹

2. Frankreich

In Frankreich gibt es keine inhaltlichen Beschränkungen des Immobilienerwerbs für ausländische Privatpersonen oder Unternehmen.

In Bezug auf das Erwerbsverfahren können sich Besonderheiten aufgrund von Geldwäscheverordnungen ergeben. So können Ausländer im Zuge des mit Begleitung eines französischen Notars vorgenommenen Immobilieneigentumserwerbs je nach Transaktionsumfang verpflichtet sein, dem Notar verschiedene Dokumente vorzulegen, um die ordnungsgemäße Herkunft der Kaufsumme nachzuweisen. Bei ausländischen Unternehmen muss ein Notar einen „Unternehmensausweis“ („*certificat d’identité de la société*“) – bestehend aus Name, Rechtsform, Sitz, Identifikationsnummer und Auflistung der Unternehmensrepräsentanten – erstellen. Hierfür muss das Unternehmen mittels Apostille oder Legalisation beglaubigte Dokumente beibringen.

3. Kanada

Die Rechtssetzungskompetenz bezüglich Immobilien steht in Kanada grundsätzlich den Bundesstaaten (Provinzen und Territorien) zu. Auf bundesstaatlicher Ebene existieren dabei direkte und indirekte Erwerbsgrenzen für Ausländer. Viele Bundesstaaten beschränken etwa die Fläche, über die ein ausländischer Eigentümer dort insgesamt verfügen darf. In *Quebec*, *Ontario* und *British Columbia* bedürfen Ausländer zum Innehaben von Immobilieneigentum einer Lizenz. In den beiden letztgenannten Provinzen müssen diese bei Immobilienerwerb zudem höhere Grunderwerbssteuern entrichten.

1 Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste, Rechtsfragen des ausländischen Immobilienerwerbs in Deutschland, Sachstand vom 5. Mai 2022, WD 7 - 3000 - 036/22, abrufbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/898936/248e0c0d826b9fec49fb17165f120fe/WD-7-036-22-pdf-data.pdf> (letzter Abruf dieser und aller weiteren Internetquellen: 15. Juni 2022).

Auf Bundesebene hat die kanadische Regierung im April 2022 einen Gesetzentwurf für den kanadischen Bundeshaushalt 2022 eingebracht. Teil der Budgetpläne ist auch, ausländischen Unternehmen und nicht-kanadischen Staatsbürgern oder Personen ohne dauerhaften Aufenthalt in Kanada den Erwerb von nicht zu Ferienzwecken dienendem Wohneigentum („*non-recreational, residential property*“) für zwei Jahre zu untersagen.² Der Gesetzentwurf wird derzeit noch parlamentarisch beraten.³

4. Neuseeland

Im Jahr 2018 traten in Neuseeland mit einer Reform des „*Overseas Investment Act 2005*“ („*Overseas Investment Amendment Act 2018*“) verschiedene Beschränkungen des Grundstückserwerbs für Ausländer in Kraft.⁴ Damit reagierte der Staat auf einen starken Immobilienpreisanstieg in den vorherigen Jahren.⁵

Die aktuelle Fassung des *Overseas Investment Act 2005* macht insbesondere den ausländischen Grundstückserwerb von „*sensitive land*“ grundsätzlich von einer vorherigen öffentlichen Erlaubnis („*consent*“) abhängig.⁶ Als „*sensitive land*“ gelten dabei unter anderem alle Wohngrundstücke („*residential land*“).⁷ Als ausländische Personen („*overseas persons*“) zählen ausländische Staatsbürger ohne gewöhnlichen Aufenthalt in Neuseeland.⁸ Wann eine Körperschaft als ausländisch zu betrachten ist, richtet sich nach ausdifferenzierten Einzelregelungen.⁹ Von den Regelungen für „*overseas persons*“ im bestimmten Maße ausgenommen sind australische und singapurische Investoren.¹⁰

2 *Government of Canada, Budget 2022*, 7. April 2022, Kapitel 1.4. („*Curbing Foreign Investment and Speculation*“), abrufbar in englischer Sprache unter: <https://budget.gc.ca/2022/report-rapport/chap1-en.html#2022-4>.

3 *Parliament of Canada*, Übersicht zum *Budget Implementation Act 2022*, abrufbar in englischer Sprache unter: <https://www.parl.ca/LegisInfo/en/bill/44-1/c-19>.

4 Überblick bei: *Anderson Lloyd law firm, The new overseas investment landscape – the Overseas Investment Amendment Act 2018*, 11. September 2018, abrufbar in englischer Sprache unter: <https://www.al.nz/wp-content/uploads/The-new-overseas-investment-landscape-the-Overseas-Investment-Amendment-1.pdf>.

5 Siehe etwa: *New York Times* (Internetausgabe), Artikel: „*New Zealand Locks the Doors From the Inside*“, 22. Februar 2019, abrufbar in englischer Sprache unter: <https://www.nytimes.com/2019/02/22/realestate/new-zealand-locks-the-doors-from-the-inside.html>.

6 *Overseas Investment Act, section 10 (1) (a) und 11*, abrufbar in englischer Sprache unter: <https://www.legislation.govt.nz/act/public/2005/0082/latest/DLM356881.html>.

7 Ebenda, *section 12 (1) (a) (i)* in Verbindung mit *schedule 1*.

8 Ebenda, *section 7 (2) (a)*. Wann jemand hinreichenden gewöhnlichen Aufenthalt in Neuseeland im Sinne des *Overseas Investment Act* hat, ist im gleichen Gesetz in *section 6 (2)* definiert.

9 Ebenda, *section 7 (3) ff.*

10 *Overseas Investment Regulations 2005, sections 75 ff.*, abrufbar in englischer Sprache unter: <https://www.legislation.govt.nz/regulation/public/2005/0220/latest/DLM341366.html>.

Je nach Transaktionsart sind für eine öffentliche Erlaubnis bestimmte Kriterienkataloge („tests“) zu erfüllen. Grundsätzlich wird jedoch bei Immobilienerwerb durch „overseas persons“ zunächst ein „investor test“ durchgeführt.¹¹ Bei dieser Prüfung wird insbesondere untersucht, ob gegen die jeweilige natürliche Person oder die Personen, die die Kontrolle über eine Körperschaft ausüben, bestimmte straf-, zivil-, steuer- oder verwaltungsrechtlichen Sanktionen verhängt worden sind, sie bestimmten Berufsverboten unterliegen oder Steuerschulden aufweisen.¹² Bei reinen Wohngrundstücken müssen unter das Gesetz fallende Investoren etwa den „benefit to New Zealand test“ sowie mindestens eine der folgenden Prüfungen „bestehen“: den „commitment to reside in New Zealand test“, den „increased housing test“, den „non-residential use test“ oder den „incidental residential use test“.¹³ Die verschiedenen tests weisen wiederum ausdifferenzierte Kriterien auf.¹⁴

Grundsätzlich wird die öffentliche Erlaubnis auf ministerieller Ebene erteilt, sofern die Befugnis nicht delegiert wird.¹⁵ Bei Transaktionen von nationalem Interesse („transaction of national interest“) kommt dem jeweiligen Minister schließlich ein im Gesetz näher ausgestaltetes Vetorecht zu, falls die Transaktion dem nationalen Interesse zuwiderlaufen sollte.¹⁶

5. Spanien

Die spanische Rechtsordnung sieht eine behördliche Genehmigungspflicht für bestimmte Direktinvestitionen von außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) vor. Dies gilt unter anderem, soweit ein dortiger Investor direkt oder indirekt der Kontrolle von öffentlichen Stellen oder den Streitkräften eines Drittstaats unterliegt oder ein ernsthaftes Risiko besteht, dass der Investor sich an strafbaren oder (sonst) illegalen Handlungen beteiligt, die die öffentliche Sicherheit, die öffentliche Ordnung oder die öffentliche Gesundheit in Spanien berühren.¹⁷ Gleiches gilt etwa beim Erwerb von zur kritischen Infrastruktur zählenden Immobilien (z. B. im Energie- und Finanzsektor).¹⁸

11 Ebenda, *section 16 (1) (a), (3)* in Verbindung mit *section 18A*.

12 Ebenda, *section 18A*.

13 Ebenda, *section 16 (1) (b)*.

14 Siehe etwa für den „benefit to New Zealand test“: *Overseas Investment Act, section 16A*. Vergleiche für die verschiedenen sonstigen Prüfungen bei ausschließlichen Wohngrundstücken: *Overseas Investment Act, schedule 2*.

15 Ebenda, *section 24*.

16 Ebenda, *section 16 (1) (g)* in Verbindung mit den *sections 20A ff*.

17 Ausführlich *artículo 7bis. 3 Ley 19/2003*, abrufbar in spanischer Sprache unter: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-13471>.

18 Aufzählung der betroffenen Sektoren ebenda, *artículo 7bis. 2a*.

Die Erteilung der behördlichen Genehmigung richtet sich nach *artículo 10.2* des *Real Decreto 664/1999*.¹⁹ Zusätzlich sind alle ausländischen Direktinvestitionen in Immobilien in Spanien im Wert von über 3 005 060,52 Euro oder solche aus „Steuerparadiesen“ („*paraísos fiscales*“) beim durch das spanische Wirtschaftsministerium geführten „Investitionsregister“ („*Registro de Inversiones*“) anzumelden.²⁰

6. Vereinigtes Königreich (England und Wales)

Die diesbezügliche Rechtsordnung der Landesteile England und Wales sieht keine inhaltlichen oder verfahrensmäßigen Beschränkungen des Immobilienerwerbs für ausländische Privatpersonen oder Unternehmen vor.

* * *

19 Abruflbar in spanischer Sprache unter: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-9938>.

20 *Artículo 10.2 Real Decreto 664/1999* in Verbindung mit *artículo 15c Orden de 28 de mayo de 2001*, abrufbar in spanischer Sprache unter: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2001-10570#:~:text=Ayuda-Orden%20de%2028%20de%20mayo%20de%202001%2C%20por%20la%20que,de%2005%2F06%2F2001>.