

sms.law.bites | Real Estate: Immobilienkauf in Niederösterreich: Was ausländische Käufer wissen müssen

Ein Beitrag von sms.law Rechtsanwältin Anna Woschitz und sms.law Rechtsanwaltsanwärtlerin Lakitha Shetty

Im vorangegangenen Beitrag haben wir die rechtlichen Rahmenbedingungen für ausländische Staatsangehörige beim Immobilienerwerb in Wien behandelt. Der heutige Beitrag beschäftigt sich mit den gesetzlichen Bestimmungen für Immobilienerwerbe in Niederösterreich – einem besonders gefragten Standort, nicht zuletzt wegen seiner Nähe zu Wien. Die Bestimmungen betreffend ausländische Käufer sind im Niederösterreichische Grunderwerbsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007) geregelt und muss – sofern keine Ausnahme vorliegt – eine rechtskräftige Genehmigung der Grundverkehrsbehörde (NÖ Landesregierung) eingeholt werden.

Anwendungsbereich

- ◆ Eigentumserwerbe unter Lebenden (zB Kaufvertrag, Schenkungsvertrag)
- ◆ Erwerb von Fruchtgenussrechten, Gebrauchsrechten oder sonstige Überlassung, die dem ausländischen Benützer eine ähnliche Stellung wie einem Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigten einräumt
- ◆ Erwerb eines Baurechtes
- ◆ Umgehungsgeschäfte
- ◆ Erteilung eines Zuschlages und die Annahme eines Überbots in einem Versteigerungsverfahren

Wer gilt als Ausländer iSd des NÖ GVG 2007?

- ◆ Natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen.
- ◆ Juristische Personen, mit Sitz im Ausland oder deren Gesellschaftskapital bzw. Anteile am Vermögen (zB Aktien, Stammkapital, etc) sich überwiegend im ausländischen Besitz befinden.
- ◆ Eingetragene Personengesellschaften, deren Gesellschaftsvermögen sich überwiegend in ausländischem Besitz befindet.
- ◆ Vereine, mit mehrheitlich ausländischen Mitgliedern.
- ◆ Stiftungen, Fonds und ähnliche juristische Personen, deren Vermögen oder Erträge überwiegend ausländischen Personen zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend ausländischen Personen obliegt.
- ◆ **Ausnahmen:** Österreichern gleichgestellte Personen und juristische Personen (zB EU und EWR-Staatsbürger bzw. juristische Personen), Staatsangehörige von Ländern, mit welchen ein Abkommen besteht.

👉 Wesentliche Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

- ◆ Gemeinsamer Erwerb mit österreichischem oder gleichgestelltem Ehepartner /eingetragenen Partner.
- ◆ Grunderwerb vom Ehepartner/eingetragener Partner nach min. 10-jähriger Ehe/eingetragener Partnerschaft.
- ◆ Grunderwerb von Verwandten in gerader Linie oder Geschwistern.
- ◆ Vermögensaufteilung innerhalb von zwei Jahren nach Scheidung, Auflösung oder Nichtigerklärung der Ehe/eingetragenen Partnerschaft.

👉 Genehmigungsvoraussetzungen

- ◆ Wirtschaftliches (zB Unternehmensansiedlung), soziales (zB dringendes Wohnbedürfnis) oder kulturelles Interesse des Landes oder einer niederösterreichischen Gemeinde oder
- ◆ Hauptwohnsitz seit mindestens zehn Jahren in Österreich, und
- ◆ durch den Erwerb keine staatspolitischen oder sonstigen öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden, und
- ◆ der Erwerber nicht wegen einer Straftat zu einer 6 Monate übersteigenden Freiheitsstrafe oder nicht wegen eines Finanzvergehens zu einer Freiheitsstrafe rechtskräftig verurteilt worden ist.

👉 Konsequenzen (bei fehlender Genehmigung)

- ◆ Ohne rechtskräftige Genehmigung darf das Rechtsgeschäft (zB der Vertrag) nicht durchgeführt werden, sohin auch nicht in das Grundbuch eingetragen werden.
- ◆ Mit Versagung wird der Vertrag rückwirkend unwirksam.

👉 Praktische Tipps

- 👉 Die Genehmigung rechtzeitig beantragen – der Antrag muss längstens innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss beim Amt der NÖ Landesregierung gestellt werden und muss das dafür vorgesehene Formular verwendet werden. Es besteht die Möglichkeit der Antragstellung bereits vor der Vertragsserrichtung.
- 👉 Sofern eine Genehmigung erforderlich ist: Empfehlung, das Rechtsgeschäft unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der rechtskräftigen Genehmigung abzuschließen.
- 👉 Sofern keine Genehmigung erforderlich ist: Es wird empfohlen, dies im Vertrag festzuhalten.