

Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke im Außenbereich wesentlich erschwert

von Oana Someșan, Avocat (Rechtsanwältin RO)

Ab dem 13. Oktober 2020 werden der Verkauf bzw. Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke im Außenbereich erheblich schwieriger. Grundlage hierfür ist das Gesetz Nr. 175/ 2020 (nachfolgend „**Gesetz 175**“), das am 14.08.2020 veröffentlicht wurde und das Gesetz Nr. 17/ 2014 zur Regelung des Verkaufs von im Außenbereich gelegenen Landwirtschaftsgrundstücken (nachfolgend „**Gesetz 17**“) ändert.

Der erklärte Zweck besteht in der Konsolidierung des Grundstücksmarktes in Rumänien und der Beseitigung spekulativer Transaktionen mit Landwirtschaftsgrundstücken im Außenbereich. Faktisch wird v.a. der Erwerb durch Ausländer erschwert.

Zu den wichtigsten und problematischsten Neuregelungen gehören folgende

Vorkaufsrecht

Der Kreis der Vorkaufsrechtberechtigten wurde stark erweitert. Das neue Gesetz regelt sieben Kategorien von Vorkaufsberechtigten, darunter auch die Pächter der Nachbargrundstücke und alle natürlichen Personen mit Wohnsitz/ Aufenthalt (*domiciliu/ reședință*) in der Ortschaft, in der das Grundstück liegt, oder sogar in benachbarten Ortschaften.

Die Vorkaufsrechtberechtigten werden nunmehr direkt über das Verkaufsangebot informiert; das Angebot wird nicht nur wie derzeit beim Rathaus veröffentlicht.

Pächter, die Grundstücke erwerben möchten, müssen gültige Pachtverträge haben, die mindestens 1 Jahr vor der Veröffentlichung des Verkaufsangebotes eingetragen wurden, und viele andere Bedingungen erfüllen.

- natürliche und juristische Personen nachweisen, dass sie ihren Wohnsitz/ Sitz/ Aufenthalt während der letzten 5 Jahre in Rumänien hatten
- juristische Personen, deren Gesellschafter andere juristische Personen sind, nachweisen, dass die Gesellschafter, die die Gesellschaft kontrollieren, in den vergangenen 5 Jahren ihren Sitz in Rumänien hatten.

Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts wurde von 30 Kalendertagen auf 45 Arbeitstage verlängert.

Nichtausübung des Vorkaufsrechts

Werden die Vorkaufsrechte nicht fristgerecht ausgeübt, können die Grundstücke an andere potentielle Käufer verkauft werden, wenn diese einige kumulative Bedingungen erfüllen. U. a. müssen

- natürliche Personen in den letzten 5 Jahren Wohnsitz oder Aufenthalt in Rumänien gehabt und landwirtschaftliche Tätigkeiten ausgeübt haben;
- juristische Personen ihren Haupt- oder Nebensitz in den letzten 5 Jahren in Rumänien gehabt und in den letzten 5 Jahren landwirtschaftliche Tätigkeiten ausgeübt haben. 75% der Einkünfte der letzten 5 Jahre müssen aus der Landwirtschaft stammen, und die

Gesellschafter, die die Gesellschaft kontrollieren, müssen in den letzten 5 Jahren ihren Sitz in Rumänien gehabt haben.

Nachweise sind dem zuständigen Rathaus innerhalb von 30 Kalendertagen nach Ablauf der 45-Tages-Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes vorzulegen.

Wird kein Vorkaufsrecht ausgeübt und erfüllt kein potentieller Käufer die gesetzlichen Bedingungen für den Erwerb innerhalb der gesetzlichen Frist, erlaubt das Gesetz 175 ausdrücklich die Veräußerung an jede natürliche oder juristische Person (d.h. z.B. auch an EU Staatsbürger), unter den Bedingungen dieses Gesetzes.

Weiterveräußerung

Landwirtschaftliche Grundstücke können innerhalb von 8 Jahren nach deren Erwerb nur bei Zahlung einer Steuer i.H.v. 80% der Differenz zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und dem aktuellen Verkaufspreis aufgrund der Tabellen der Notare verkauft werden. Die o.g. Steuer fällt auch bei der Veräußerung von Mehrheitspaketen an Geschäftsanteilen von Gesellschaften, deren Vermögen zu mehr als 25% aus landwirtschaftlichen Grundstücken besteht, an; eine Umgehung durch einen share deal ist damit ausgeschlossen.

Sanktionen

Die Sanktionen im Falle der Verletzung der gesetzlichen Bestimmungen werden stark verschärft. Unter Nichtbeachtung der gesetzlichen Regelungen zur Veräußerung von im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücken geschlossene Kaufverträge sind absolut nichtig; bisher war nur eine relative Nichtigkeit geregelt.

Verfahren

Innerhalb von 15 Tagen nach Inkrafttreten des Gesetzes 175 sollen die bestehenden Anwendungsnormen zum Gesetz 17 geändert werden. Ende Oktober sind somit wichtige Klarstellungen betreffend das anzuwendende Verfahren zu erwarten.

Fazit

Durch das Gesetz 175 wird das Verfahren zum Erwerb von Landwirtschaftsflächen extrem erschwert. Betroffen sind insbesondere EU Staatsbürger und Ausländer, aber auch rumänische Gesellschaften mit ausländischen Gesellschaftern. Die Auswirkungen beschränken sich dabei nicht auf den Landwirtschaftssektor; u.a. dürften Unternehmen aus dem Bereich (erneuerbare) Energien neue Probleme mit der Grundstückssicherung erwarten.

Inwieweit die Regelung europarechtskonform ist, wird sich vermutlich noch zeigen. Derzeit ist es empfehlenswert, bereits beabsichtigte Transaktionen zu realisieren, bevor die neuen Regelungen in Kraft treten.

Kontakt und weitere Informationen:



STALFORT Legal. Tax. Audit.
Bukarest – Bistrița – Sibiu

Büro Bistrița:

T.: +40 – 0263 – 233 370

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: bistrita@stalfort.ro

www.stalfort.ro