

Zahlungsabwicklung bei Immobilienengeschäften

Arbeitskreis Recht, 31.10.2013

RA Alexander Weigelt
Nobles, Kiew

Typische Fragestellungen

- UAH oder Fremdwährung
- Bar oder Überweisung
- Vorleistungsrisiko
- Kosten

Währung

Regelfall: innerukrainische Transaktion

- Grundsätzlich UAH (Art. 537 ZGB)
- Bindung an Fremdwährung erlaubt
 - frei vereinbarter Wechselkurs
 - Interbankenkurs
 - Im Zweifel: offizieller Wechselkurs (=NBU-Kurs)

Praxis: Abwicklung in Fremdwährung seit 01.09.2013 erschwert

Währung

Sonderfall: grenzüberschreitende Transaktion

- (1) Nichtresident verkauft
 - (Steueridentifikationscode)
 - Zahlung in UAH durch Käufer auf ukrainisches (Invest)konto des Verkäufers
 - Transfer in Fremdwährung durch Verkäufer vom ukrainischen (Invest)konto auf ausländisches Konto
 - Alternative: Zahlung durch Käufer in Fremdwährung auf ausländisches Konto des Verkäufers?

(NBU-Verordnung Nr. 496 vom 29.12.2007)

- (2) Nichtresident kauft

Zwang zu unbarer Zahlung

Seit 01.09.2013 Pflicht zur Zahlungsabwicklung via Banktransfer:

- notarieller Form unterliegende Rechtsgeschäfte zwischen natürlichen Personen über UAH 150.000
- Rechtsgeschäfte zwischen natürlichen Personen und
 - (i) Privatunternehmern
 - (ii) juristischen Personenüber UAH 150.000
- zwischen Privatunternehmern und juristischen Personen über UAH 10.000

→ Kontrollpflicht für Notare
(NBU-Verordnung Nr. 210 vom 06.06.2013)

Vorleistungsrisiko

- Überwiegend Vorleistung des Käufers
- (unechte) Treuhandfunktion des Notars

Kosten

- Notar
- Pensionsfondsabgabe
- Registrierungskosten
- Überweisungskosten Inland
- Überweisungskosten ins Ausland
- (Quellensteuer auf Veräußerungsgewinn)

ontakt



Alexander Weigelt
Rechtsanwalt

TOV Nobles
Khreschatyk 7/11
01001 Kiew

T +380 44 495 30 80
M +380 50 386 14 70
a.weigelt@nobles-law.com