

ARZINGER

**Immobilien &
Baurecht**

Immobilienrecht in der Ukraine

2026





Timur Bondaryev

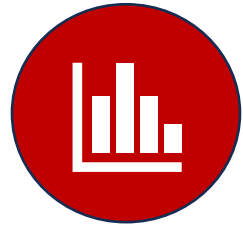
*Rechtsanwalt,
Gründungspartner, Leiter
Immobilien & M&A, Kartellrecht
Rechtsanwaltskanzlei Arzinger,
Kyjiw*



Viktoriia Kravchenko

*Associate, Immobilienrecht,
Rechtsanwaltskanzlei
Arzinger, Lwiw*

Ein Überblick über den Immobilien- und Bodenmarkt



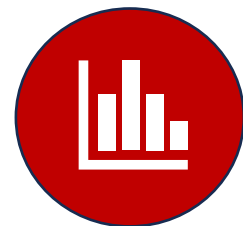
VOR DEM KRIEG

Dynamischer Immobilienmarkt
Starkes Interesse internationaler Investoren
Hohe Investitionen in Wohn-, Gewerbe- und Logistikimmobilien



SEIT 2022

Rückgang der Marktaktivität
Zahlreiche Projekte wurden eingefroren
Höhere Investitionsrisiken



HEUTE

Schrittweise Erholung des Marktes
Reformen und Digitalisierung
Neue Chancen für ausländische Investoren

Der ukrainische Immobilienmarkt befindet sich in einem tiefgreifenden Reformprozess. Trotz der Herausforderungen des Krieges entwickelt sich ein moderner, transparenter Rechtsrahmen, der neue Investitionsmöglichkeiten schafft.



Grundstücke und Gebäude: unterschiedliche Rechtskategorien

Grundstücke

unterliegen dem Landkodex, der ihre Entstehung, Registrierung sowie die Festlegung und Änderung des Nutzungszwecks regelt.

Gebäude

unterliegen primär dem Zivilgesetzbuch, das Eigentum, Nutzung und Übertragung dieser Objekte bestimmt.

Ein Trend der letzten Jahre: der Grundsatz „**das Grundstück folgt der Immobilie**". Wer ein Gebäude erwirbt, erhält in der Regel auch das Recht auf das zugehörige Grundstück, oder zumindest auf dessen langfristige Nutzung.

Welche Immobilientitel kennt das ukrainische Recht?



Eigentum (privat, staatlich oder kommunal) — der umfassende Umfang der Befugnisse zu besitzen, zu nutzen und zu veräußern.

Miete bzw. Pacht bzw. Nutzung — zeitlich (un-) befristete, entgeltliche Nutzung.

Dienstbarkeiten — beschränkte Nutzungsrechte zugunsten Dritter, etwa Wegerechte oder Zugang zu Versorgungsleitungen.

Zusätzlich für Grundstücke: **Emphyteusis** (für landwirtschaftliche Nutzung) und **Erbbaurecht** (für Bauzwecke). Diese Institute sind gesetzlich vorgesehen, werden jedoch wegen ihrer sehr spezifischen und komplexen Regulierung deutlich seltener genutzt als Miet- oder Pachtverträge.

Gebäude

MIETE

✓ **Zulässig**

Ukrainische und Ausländische
Privatpersonen

Ukrainische und Ausländische
Unternehmen

✗ **Keine Einschränkungen**

EIGENTUM

✓ **Zulässig**

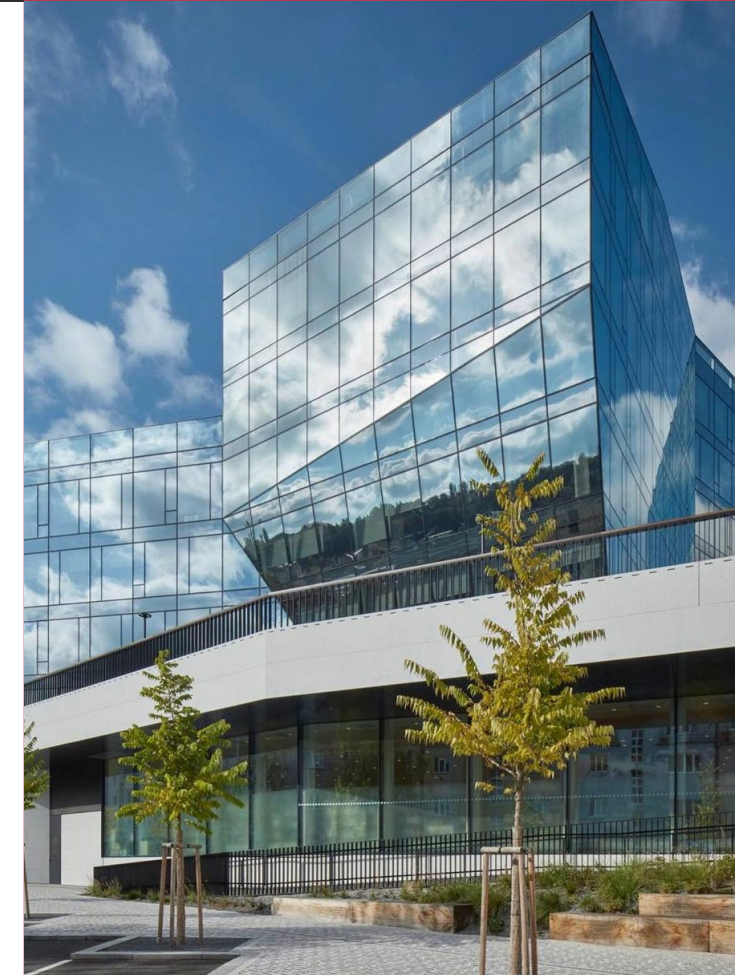
Ukrainische und Ausländische
Privatpersonen

Ukrainische und Ausländische
Unternehmen

✗ **Keine Einschränkungen**

! **Zu beachten**

Vorschriften für Grundstücke sind
einzuhalten.



Gebäude können von ausländischen Investoren grundsätzlich ohne Einschränkungen gemietet und erworben werden. Besondere Vorschriften gelten nur für Grundstücke.

Grundstücke

MIETE / PACHT

Zulässig für

- ✓ Ukrainische und Ausländische Privatpersonen
- ✓ Ukrainische und Ausländische Unternehmen



Landwirtschaftliche Grundstücke

- ✓ Zulässig



Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

- ✓ Zulässig



Grundstücke können von Ausländern grundsätzlich im Wege der Miete genutzt werden.

EIGENTUM

Landwirtschaftliche Grundstücke



✗ Nicht zulässig für

Ausländische Privatpersonen und Unternehmen
Ukrainische Unternehmen mit ausländischem Kapital

✓ Zulässig für

Ukrainische Privatpersonen
Ukrainische Unternehmen, die von ukrainischen Privatpersonen gegründet werden



Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

✓ Zulässig unter Voraussetzungen

Innerhalb von Ortschaften
zusammen mit einem bestehenden Gebäude oder zwecks Bau

Außerhalb von Ortschaften
nur zusammen mit einem bestehenden Gebäude



Staatliche und kommunale Grundstücke können ebenfalls erworben werden, jedoch fast ausnahmslos auf dem Versteigerungswege + gesonderte Genehmigung kann erforderlich sein



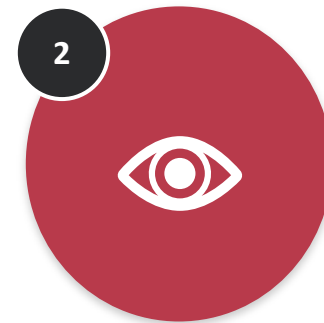
NB: Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen ist derzeit für ausländische Investoren vollständig ausgeschlossen. Mehr dazu in den folgenden Folien.

Der Weg eines Immobilientitels - von der Rechtsentstehung bis zur öffentlichen Überprüfbarkeit:



Rechtsentstehung

Der Immobilientitel entsteht erst mit der Registrierung im Immobilienregister/Grundbuch. Grundstücke werden zusätzlich im Landkataster eingetragen.



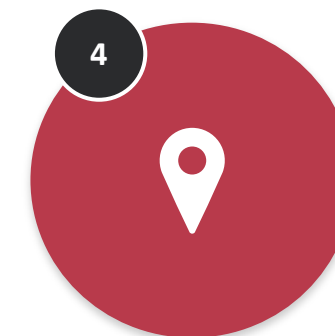
Öffentlicher Zugang

Das Register ist grundsätzlich öffentlich zugänglich - die wichtigsten Informationen sind auf Knopfdruck ersichtlich.



Erfasster Zeitraum

Erfasst sind Immobilien, die seit Anfang 2013 errichtet wurden, sowie Objekte, die seitdem den Besitzer gewechselt haben.



Online-Verifizierung

Die öffentliche Katasterkarte der Ukraine zeigt Grenzen, Flächen, Katasternummern und Nutzungszweck von Grundstücken.



Jahre des Verbots und die schrittweise Öffnung seit 2021

Der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen war jahrelang vollständig verboten, das sogenannte **Moratorium**, das den Markt praktisch „einfrieren“ ließ. Erst 2021 begann eine vorsichtige Öffnung:



Ab 1. Juli 2021
dürfen ukrainische
Bürger wieder
Agrarflächen
erwerben.



Ab 1. Januar 2024 sind
auch ukrainische
Unternehmen zum
Ackerlanderwerb
berechtigt, sofern ihre
Gesellschafter und
Endbegünstigten
ausschließlich
ukrainisch sind.



Höchstlimit: **10.000 Hektar**,
nicht nur für jedes
Unternehmen, sondern auch
für jede einzelne Person als
Endbegünstigten, direkt
oder indirekt.

10.000
HEKTAR

Ein Verbot, das nur ein Referendum aufheben kann



Für Ausländer, ausländische Gesellschaften und ukrainische Unternehmen mit ausländischem Kapital bleibt der Erwerb von Ackerland **strikt untersagt**. Die Lage kann sich ausschließlich durch eine **allukrainische Volksabstimmung** ändern, die derzeit, aus offenkundigen Gründen, sicher nicht in Sicht ist.



Das Verbot gilt auch im Erbrecht: Erbt ein Ausländer eine Agrarfläche, ist diese **innerhalb eines Jahres** zu veräußern.

Grundsteuer

- Eigentümer und Dauer-Nutzungsberechtigte sind steuerpflichtig.
- Basis: normative Geldbewertung (NGB); ohne NGB – Grundstücksfläche.
- Bis 3 % der NGB; Sonderregeln u. a. für Agrarflächen.

Pacht staatlicher / kommunaler Grundstücke

- Pächter der staatlicher / kommunaler Grundstücke sind steuerpflichtig.
- Der Betrag und Zahlungsweise werden im Pachtvertrag festgelegt.
- Grundsätzlich mindestens – Betrag des Grundsteuers, höchstens 12 % der NGB.

Immobiliensteuer

- Eigentümer von Wohn- und Nichtwohnmobilien, auch Ausländer.
- Über 60 m² bei Wohnungen, über 120 m² bei Wohnhäusern bzw. über 180 m² bei einer Kombination verschiedener Wohnimmobilien.
- Höchstens 1,5 % des Mindestlohns am 1. Januar je m².

Miete / Pacht (privat)

- Einkommensteuer auf Mieteinnahmen natürlicher Personen: 18 %
- Militärabgabe: 5 %
- Staatsgebühr fällt bei der notariellen Beurkundung des jeweiligen Vertrags an

Verkauf / Erwerb

- Einkommensteuer: 0 % / 5 % / 18 % je nach Objekt, Haltedauer, Status des Verkäufers und Anzahl der Verkäufe
- Militärabgabe: 5 %
- Beim Immobilienerwerb: 1 % Pensionsversicherungsabgabe (Ausnahmen möglich)
- Staatsgebühr fällt bei der notariellen Beurkundung des jeweiligen Vertrags an

Umsatzsteuer

- 20 % auf die Lieferung von Immobilien sowie auf Vermietungsleistungen
- Steuerbefreit: Verkauf von Grundstücken (grundsätzlich) sowie Verkauf von Wohnimmobilien, außer der Erstlieferung



VERMIETUNG

- Ein ausländischer Eigentümer muss die Immobilie über einen **ukrainischen Vermittler (Einzelunternehmer oder Gesellschaft)** vermieten.
 - Der Vermittler fungiert als **Steueragent** und behält die ukrainischen Steuern auf die Mieteinnahmen ein.
 - Für natürliche Personen: **18 % Einkommensteuer + 5 % Militärabgabe**.
 - Eine zusätzliche Besteuerung im Ansässigkeitsstaat ist möglich; das anwendbare **DBA** ist zu berücksichtigen.



DIREKTER VERKAUF

- Der Gewinn bzw. Erlös aus dem direkten Verkauf einer in der Ukraine belegenen Immobilie kann **in der Ukraine besteuert werden**.
 - Für natürliche Personen – Nichtresidenten grundsätzlich **18 % Einkommensteuer + 5 % Militärabgabe** (vorbehaltlich anwendbarer Befreiungen).
 - Ist der Käufer eine ukrainische juristische Person, fungiert diese als **Steueragent**.
 - Eine etwaige Doppelbesteuerung wird nach dem anwendbaren **DBA** vermieden.



INDIREKTER VERKAUF / REAL ESTATE RICH COMPANY

- Auch der Verkauf von Anteilen an einer **ausländischen Holdinggesellschaft** kann in der Ukraine steuerpflichtig sein, wenn deren Wert überwiegend auf ukrainischen Immobilien beruht (mindestens 50% der Wert).
 - Besteuert wird der **Veräußerungsgewinn** (Verkaufserlös abzüglich dokumentierter Anschaffungskosten).
 - Die konkrete Besteuerung und mögliche Befreiungen hängen insbesondere vom **anwendbaren DBA** und der jeweiligen Struktur ab.

Die Reformen gehen weiter, der Markt wird transparenter

Der ukrainische Immobilien- und Bodenmarkt entwickelt sich kontinuierlich weiter. Auch wenn der Grundstückserwerb durch Ausländer weiterhin beschränkt ist, bestehen bereits heute zahlreiche rechtssichere Investitionsmöglichkeiten im Immobiliensektor sowie geeignete rechtliche Strukturen für Investitionen in Grundstücke.

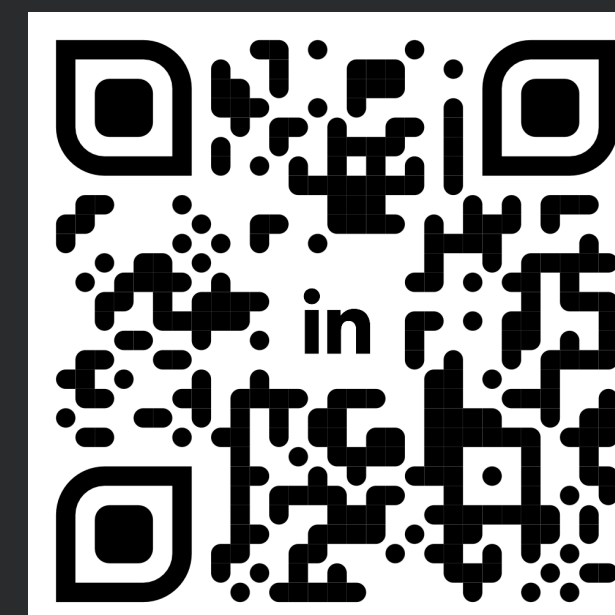
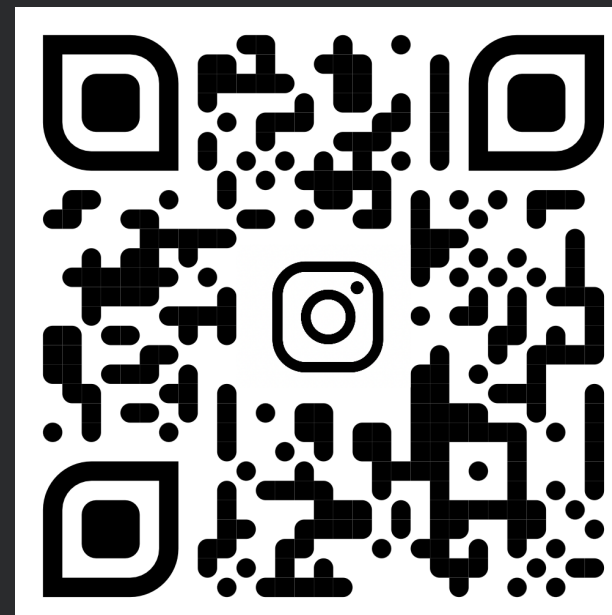
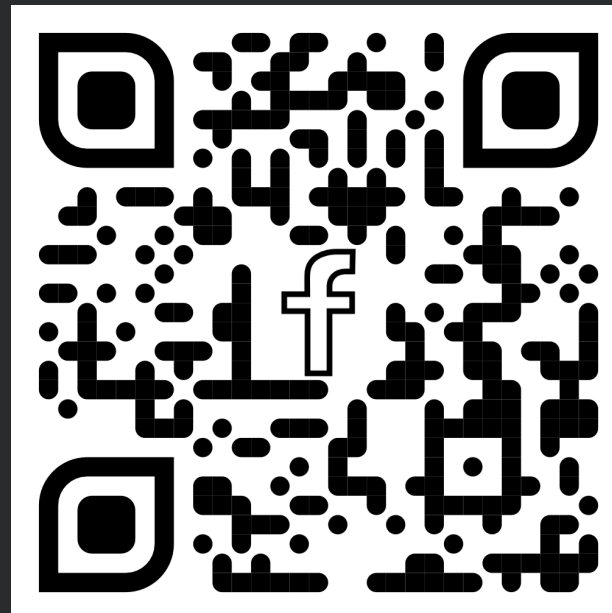


AR ZIN GER



Bleiben wir in Kontakt

Scannen Sie die QR-Codes und folgen Sie uns in den sozialen Medien



HAUPTSITZ

Geschäftszentrum

"Senator"

32/2 Knyaziv Ostrozkykh St., 10.
Stock, 01010, Kyjiw, Ukraine

☎ +38 044 390 55 33 ✉ mail@arzinger.ua

f /ArzingerLawFirm

📍 @arzingerlawfirm

in /company/arzinger

📷 @arzinger.team



Scannen Sie den QR-Code und
besuchen Sie unsere Website
arzinger.ua

ARZINGER



ARZINGER

☎ +38 032 242 96 96 ✉ mail@arzinger.ua

 /ArzingerLawFirm  @arzingerlawfirm

 /company/arzinger  @arzinger.team



Scan the QR code and visit our website arzinger.ua

