



Client Briefing Poland 2009

Investitionsführer Immobilienwirtschaft

Auszug

Wenn Sie die volle Fassung unseres Client Briefing erhalten möchten,
setzen Sie sich bitte mit uns in Kontakt.

What others say about us:

“A powerful legal force in Europe with strong international links.”

Legal 500

“Excellent track record on client care (...) understand what is important.”

Chambers

“Clients appreciate the immediate service and high-quality advice at a good rate.”

Chambers

Inhaltsverzeichnis:

Einführung	4
Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen	5
A. Rechte an einer Immobilie	5
I. Eigentum	5
II. Erbnießbrauch	5
III. Miete	6
1. Mietverträge	
2. Befristete Mietverträge	
3. Besonderheiten bei Einkaufszentren	
4. Insolvenz des Vermieters	
IV. Pacht	7
V. Leasing	7
VI. Beschränkte dingliche Rechte	7
VII. Exkurs	8
1. Grundbuch und Grundstücksregister	
2. Grundsteuer	
VIII. Exkurs: Haftungsfragen	9
1. Zivilrechtliche Haftung	
2. Verwaltungsrechtliche Haftung	
3. Haftung für Umweltschäden	
B. Immobilienerwerb	9
I. Erwerbsmöglichkeiten	9
1. Kaufvertrag	
2. Erwerb von Gesellschaftsanteilen (Share Deal)	
3. Erwerb von der öffentlichen Hand im Wege der Ausschreibung	
4. Erwerb von Gewerberäumen und Wohnungseigentum	
5. 5Sonstige Erwerbsmöglichkeiten	
II. Einschränkungen beim Grundstückserwerb	13
1. Genehmigung bei Grundstückserwerb durch Ausländer	
2. Aussonderung von der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung	
3. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte	
III. Sonderfall: Grundstückserwerb in Sonderwirtschaftszonen	15
1. Grundstückserwerb	
2. Vergünstigungen	
IV. Gebühren	16
1. Notargebühren	
2. Gebühren für Grundbucheintragungen	
V. Steuerliche Aspekte	17
1. Veräußerung von Immobilien	
2. Besteuerung der entgeltlichen Überlassung von Immobilien	

C. Immobilienfinanzierung	20
I. Darlehen	20
II. Mezzaninfinanzierung	20
III. Sale and lease back	20
IV. Geld Swap Vertrag	20
V. Sicherung der Finanzierung	21
1. Hypothek	
2. Pfandrechte	
3. Weitere Sicherungsmittel	
VI. Steuerliche Aspekte der Finanzierung von Immobiliengeschäften durch Darlehen	22
D. Durchführung eines Bauvorhabens	22
I. Raum- und Flächenplanung	22
1. Studie über die Bedingungen und Richtungen der Flächenbewirtschaftung	
2. Bebauungsplan	
3. Bauvorbescheid	
II. Grundstücksteilung	24
III. Baugenehmigung	24
1. Erteilung	
2. Umweltverträglichkeitsprüfung	
3. Aspekte des Denkmalschutzes	
4. Abweichung vom Bauprojekt	
IV. Nutzungsgenehmigung und Nutzungsänderung	26
V. Dauer der Verfahren	26
VI. Rechtsmittel	27
VII. Gesetzliche Neuregelungen	27
1. Gesamtschuldnerische Haftung gegenüber Subunternehmern	
2. Sicherheitsleistung	
3. Zahlungsfristen im Handelsverkehr	

Einführung

Die Immobilien- und Finanzkrise hat den Immobilienmarkt geändert: Stabile Länder werden als Standort für Immobilieninvestitionen bevorzugt. Trotz der Wirtschaftskrise ist Polen politisch und wirtschaftlich stabil und gehört mit fast 40 Millionen Einwohnern zu den großen Binnenmärkten der Europäischen Union. Der Euro wird in absehbarer Zeit den Zloty als Währung ablösen und somit zur weiteren Stabilität der Wirtschaft sorgen. Polen ist das größte Nehmerland für EU-Fördermittel und muss dringend Verkehrswege, Bahnhöfe, Krankenhäuser, Verwaltungsgebäude und andere öffentlich genutzte Einrichtungen und Gebäude modernisieren. 2012 richtet Polen die Fußball-Europameisterschaft aus: ein weiterer Investitionsschub.

Diese Faktoren wirken sich auf den Immobilienmarkt positiv aus. Wachsende Kaufkraft wird den Bedarf an Handelsobjekten steigen lassen. Die Lage und das Potential an gut ausgebildeten Arbeitnehmern machen Polen zu einem beliebtem Standort für Lagerhallen und Produktionsstätten. Warschau, Posen und Breslau sind bevorzugte CEE-Headquarter, wobei sich dieser Trend durch den Ausbau der Flugverbindungen fortsetzen wird. Der Leerstand an gewerblichen Mietflächen beträgt in Warschau fast 0%. In anderen Großstädten Polens sieht die Lage nicht besser aus. Trotz des starken Baubooms auf dem Wohnungsmarkt ist der Bedarf der Bevölkerung an Wohnraum noch nicht gesättigt. Die Perspektive des polnischen Immobilienmarktes ist also gut.

Um diese Chance zu nutzen und Risiken zu vermeiden, sind Standorte und Produkte eingehend zu prüfen. Dieser Investitionsführer gibt daher einen Überblick über die für eine Immobilieninvestition wichtigen Rechtsgebiete: Immobilienrecht, Kreditsicherungsrecht und Baurecht. Eine für jede Immobilieninvestition erforderliche Beratung durch einen Rechtsanwalt und einen Steuerberater kann dieser Investitionsführer nicht ersetzen.

Ihre Ansprechpartner

Warszawa



Jörn Brockhuis

Partner

tel. +48 (0) 22 579 89 00

joern.brockhuis@bsjp.pl

Dr. Jörn Brockhuis ist Partner und Leiter der Practice Departments Real Estate sowie Finance. Er ist spezialisiert im Immobilien-, Bau-, Kreditsicherungs- und gewerblichen Mietrecht. Er betreut Immobilientransaktionen, Projektentwicklungen, Immobilienfinanzierungen und Bauprojekte. Zu seinen Mandanten zählen namhafte nationale und internationale Unternehmen. Jörn Brockhuis ist Gastprofessor an der Wirtschaftsuniversität Wien (polnisches Immobilien- und Baurecht) und Schiedsrichter beim Schiedsgericht der Nationalen Wirtschaftskammer in Warschau und beim Schiedsgericht der Deutsch-Polnischen Industrie- und Handelskammer. Er ist Mitherausgeber des Handbuchs „Wirtschaft und Recht in Osteuropa“ (C.H. Beck). Er spricht Deutsch, fließend Polnisch und Englisch.

Katowice



Piotr Jurczak

Partner

tel. +48 (0) 32 253 68 77

piotr.jurczak@bsjp.pl

Piotr Jurczak ist Partner und Mitglied des Practice Departments Real Estate. Er ist spezialisiert im Bau- und Immobiliarsachenrecht. Er verfügt über große Erfahrung bei der komplexen Beratung von ausländischen Einzelhandelsketten sowie Greenfield Investoren. Zu seinen weiteren Spezialisierungen gehört das Verwaltungs- und Umweltrecht. Piotr Jurczak studierte an der Jagiellonen-Universität in Krakau. Er ist Mitglied der Rechtsanwaltskammer in Katowice (radca prawny). Piotr Jurczak ist durch mehrere Beiträge in Fachzeitschriften ausgewiesen. Seine Muttersprache ist Polnisch, er spricht fließend Deutsch und Englisch.

Warszawa



Remco van der Kroft

Partner

tel. +48 (0) 22 579 89 00

remco.vanderkroft@bsjp.pl

Remco van der Kroft ist Partner und Leiter des Practice Departments Corporate und Mitglied der Practice Departments Real Estate sowie Commercial & IP. Seine Spezialisierung ist die Beratung ausländischer Direktinvestitionen. 1991 erwarb er den Titel „meester in de Rechten“ an der Universität Leiden und wurde 1996 als „advocaat“ zugelassen. Erfahrungen als Rechtsanwalt hat er in Paris, Chicago, Rotterdam und Warschau gesammelt. Vor seinem Beitritt zu BSJP war er Partner in einer der größten polnischen Kanzleien und Vorstandsmitglied bei einem führenden französischen Shopping-Center-Developer. Er ist Mitglied der Niederländischen Rechtsanwaltskammer (advocaat) und als ausländischer Rechtsanwalt bei der Bezirkskammer der Rechtsberater in Warschau zugelassen. Er ist Vorstandsmitglied der Niederländisch-Polnischen Handelskammer in Warschau. Er spricht Niederländisch, fließend Deutsch, Englisch, Französisch und Polnisch.

Warszawa



Katarzyna Domańska-Moldawa

Partner

tel. +48 (0) 22 579 89 00

katarzyna.domanska-moldawa@bsjp.pl

Dr. Katarzyna Domańska-Moldawa ist Partner und Mitglied der Practice Departments Real Estate und Finance. Der Schwerpunkt Ihrer Tätigkeit konzentriert sich auf die Beratung von Banken und institutionellen Investoren in allen Fragen des Immobilienrechts. Zu ihren Spezialgebieten gehört Projektentwicklung, Property Finance, Kreditsicherungsrecht, sowie die Immobilienfinanzierung. Zu ihren Mandanten zählen namhafte ausländische und deutsche Immobilienfonds, Investmentgesellschaften, Banken und Industrieunternehmen. Katarzyna Domańska-Moldawa ist Mitglied der Rechtsanwaltskammer in Warschau (adwokat). Sie spricht Polnisch, fließend Deutsch und Englisch.

Warszawa



Joanna Świostek

Associate

tel. +48 (0) 22 579 89 00

joanna.swiostek@bsjp.pl

Joanna Świostek ist Associate (adwokat) und Mitglied der Practice Departments Real Estate sowie Commercial & IP. Sie ist auf die umfassende Beratung von Immobilienunternehmen spezialisiert. Ihre Spezialisierung liegt im Verwaltungs- und Verwaltungsprozessrecht. Weiterhin ist sie im Bereich des Leasings tätig. Sie hat die Fakultät für Recht und Verwaltung an der Universität Łódź abgeschlossen. Joanna Świostek ist Mitglied der Rechtsanwaltskammer in Warschau (adwokat). Sie veröffentlicht regelmäßig Beiträge zum Baurecht. Sie spricht Polnisch, fließend Deutsch und Englisch.

Warszawa



Joanna Subzda

Partner

tel. +48 (0) 22 579 89 00

joanna.subzda@bsjp.pl

Joanna Subzda ist Leiterin der Steuerberatungsgesellschaft BSJP Tax Sp. z o.o. Spółka doradztwa podatkowego. Seit 2003 ist sie als Steuerberaterin zugelassen. Sie ist auf umfassende Steuerberatung bei Transaktionen, d.h. bei Kauf und Verkauf von Immobilien, Anteilen und Unternehmen sowie auf internationales Steuerrecht spezialisiert. Ihre Mandanten sind in- und ausländische Unternehmen, darunter Finanzinstitute, Investoren aus den Branchen Immobilien, IT sowie Clean Tech. Sie doziert regelmäßig zum Steuerrecht an der Universität in Białystok und führt Schulungen und Konferenzen durch. Sie spricht Polnisch, fließend Deutsch und Englisch.

Practice Groups

Commercial & IP

areas of expertise:

- commercial disputes
- commercial
- Trade Mark, copyright & media
- competition
- fashion & luxury goods

Corporate

areas of expertise:

- M&A
- reconstruction & corporate recovery
- private equity
- tax
- inward investment
- life sciences

Employment

areas of expertise:

- employment
- collective bargaining
- management

Finance

areas of expertise:

- finance
- financial institutions
- insurance

Infrastructure

areas of expertise:

- projects
- energy
- Public Procurement Law
- environment
- public sector

Real Estate

areas of expertise:

- real estate
- construction & engineering
- planning
- hotels
- retail

Geographical Groups

- US inbound
- German Desk

Business Groups

- climate change
- IT & telecoms

Warszawa Gdańsk Katowice Poznań Wrocław

Berlin Bruxelles Cambridge Dubai Düsseldorf Neuss

Frankfurt Hamburg London München Paris

Representative Offices: Alicante Beijing Shanghai

Warszawa

Al. Armii Ludowej 26
PL-00-609 Warszawa
Tel. +48 22 579-8900
Fax +48 22 579-8901
info@bsjp.pl

Gdańsk

ul. Sienkiewicza 5a/4
PL-80-227 Gdańsk
Tel. +48 58 340-4385
Fax +48 58 340-4390

Wrocław

pl. Powstańców Śląskich 17a/215
PL-53-329 Wrocław
Tel. +48 71 390-1372
Fax +48 71 390-1379

Katowice

ul. Warszawska 33
PL-40-010 Katowice
Tel. +48 32 253-6877
Fax +48 32 253-6887

Poznań

ul. Iłłakowiczówny 11
PL-60-789 Poznań
Tel. +48 61 850-1926
Fax +48 61 850-1927

www.bsjp.pl

www.taylorwessing.com

Taylor Wessing & BSJP

A legal force for Europe

Taylor Wessing ist eine europäische Full-Service Kanzlei. Wir beraten Unternehmen umfassend und praxisnah in allen Fragen des internationalen Wirtschaftsrechts. Insbesondere stehen wir für Gesellschaftsrecht/M&A, gewerblichen Rechtsschutz, Bau- und Immobilienrecht sowie Arbeitsrecht. Streitige Auseinandersetzungen und Prozessführungen bei nationalen wie internationalen Streitigkeiten gehören ebenfalls zu unserem Tagesgeschäft.

Unsere Beratung zeichnet sich dadurch aus, dass wir mit den Besonderheiten vieler Branchen bestens vertraut sind. Unsere Anwälte sind in internationalen "Industry Groups" organisiert, um auf den verschiedenen rechtlichen Gebieten auch die jeweilige Brancheninformation zum Nutzen unserer Mandanten zusammenzuführen. Durch unsere ausgewiesene Stärke im gewerblichen Rechtsschutz gehören insbesondere technologie- und know-how-intensive Unternehmen zu unseren Mandanten, die ihre Marktposition durch Innovationen sichern und ausbauen wollen. Besonders stark sind wir daher auch in den Branchen IT/Telekommunikation, Pharma und Life Sciences, Media & Entertainment sowie der Mode- und Freizeitindustrie. Die Bau- und Immobilienwirtschaft, Infrastruktur sowie das Bank- und Finanzwesen gehören ebenso zu den Sektoren, auf die wir uns konzentrieren. Zu unseren Mandanten zählen die Großindustrie, der Mittelstand und expandierende Unternehmen.

Mit über 280 Partners, 800 Rechtsanwälten und mehr als 1.300 Mitarbeiter beraten wir in Europa, insbesondere in unseren Kernmärkten Deutschland, England und Frankreich, Belgien, Polen sowie aus Dubai, Beijing und Shanghai.

Seit dem 1. Mai 2009 haben sich BSJP und Taylor Wessing in einer strategischen Allianz zusammengeschlossen, um ausländische Unternehmen bei ihren wirtschaftlichen Aktivitäten auf dem polnischen Markt rechtlich zu begleiten.

BSJP ist seit 2002 mit insgesamt fünf Büros in Polen vertreten und gehört zu den top-20 international tätigen Sozietäten. Unsere landesweite Präsenz am Markt verbunden mit einer reichen Erfahrung und einem kompetenten internationalen Team garantiert den Erfolg unserer Mandanten.

Mit einem Team über 50 Juristen vor Ort bietet BSJP in alliance with Taylor Wessing in Polen das gesamte Leistungsspektrum der Rechtsberatung an. Im Fokus stehen folgende Rechtsbereiche: Arbeitsrecht, Bank- und Finanzrecht, Baurecht, Gesellschaftsrecht, gewerblicher Rechtsschutz, Immobilienrecht, Polnische Investitionen im europäischen Ausland, Unternehmenssteuerrecht.

Bei Beratung geht es nicht nur um unternehmerisches Denken, Strategien und Fakten. Es geht auch um den Menschen mit seinen Fragen, Zielen und Visionen. Für uns ist es offensichtlich, dass Visionen größeres Engagement verlangen. Aus diesem Grund haben wir unser Angebot fokussiert. Die acht Fokussierungen von BSJP verbinden sich miteinander und ergänzen sich gegenseitig. Unsere Beratung und unser Kanzleiaufbau wird nicht durch einzelne Rechtsfragen eingeschränkt, sondern sichert komplexe Lösungen.

Zu unseren Mandanten gehören insbesondere multinational tätige Unternehmen – in erster Linie Direktinvestoren – folgender Branchen:

- Automobil,
- Energiewirtschaft / Cleantech,
- Elektronik,
- Financial Services,
- Infrastruktur,
- Immobilienwirtschaft,
- Maschinenbau,
- Pharma- und Nahrungsmittelindustrie,
- Professional Services,
- Public Sector.

Rechtsstand: 30.06.2009

Die Informationen in diesem Client Briefing sind als allgemeine Hinweise gedacht und ersetzen keine individuelle juristische Beratung. Sie sind unverbindlich und nicht Gegenstand eines anwaltlichen Beratungsvertrages. Eine Haftung für den Inhalt wird daher nicht übernommen. Für eine persönliche individuelle Beratung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Das Kopieren, Abdrucken sowie die Veröffentlichung der Publikation im Ganzen oder in Teilen ohne vorherige schriftliche Zustimmung von BSJP in alliance with Taylor Wessing ist verboten.