



## Aktuelles bei Immobilientransaktionen in China

Der allgemeine Trend einer fortgesetzten Öffnung des chinesischen Marktes für ausländische Investitionen ist im Immobiliensektor leider nicht zu verzeichnen.

Die Regierung versucht derzeit, den überhitzten Markt durch Regulierung der bisher relativ freizügigen Praxis in den Griff zu bekommen. Bisher konnten ausländische Unternehmen in China Bürogebäude, Einkaufszentren und andere Immobilien erwerben. Spezielle Rechtsvorschriften gab es dafür allerdings nicht. Genehmigungserfordernisse ergaben sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften. So war eine Genehmigung der Devisenkontrollbehörde (State Administration for Foreign Exchange - SAFE) erforderlich, wenn das Projekt mit Devisenzahlungen in das Ausland verbunden war, etwa bei Vermietung der Immobilie an eine chinesische Managementgesellschaft. Dem Handelsministerium musste der Kaufvertrag vorgelegt werden, wenn die betreffende Immobilie das wesentliche Vermögen des Verkäufers darstellte und damit der Verkauf aus chinesischer Sicht als Firmenveräußerung zu klassifizieren war. Derartige Transaktionen sind ausländischen Käufern, die nicht in China präsent sind, durch das „Circular 171“ vom 11. Juli 2006 vorerst untersagt. Betroffen sind sowohl wirtschaftliche Einheiten wie Unternehmen und Institutionen als auch Privatpersonen. Das Circular wurde von sechs Ministerien, darunter dem Handelsministerium und der (Devisenkontrollbehörde (State Administration for Foreign Exchange -) SAFE) unterzeichnet. Ziel der Vorschrift ist es vor allem, Spekulationen im Immobilienbereich einzudämmen. Lediglich Zweigniederlassungen (Branches), Repräsentanzen ausländischer Unternehmen und Privatpersonen, die jeweils länger als ein Jahr in China bestehen beziehungsweise ihren Aufenthalt haben, können chinesische Immobilien für den Eigengebrauch erwerben.

### Devisenrechtliche Beschränkungen

Ausländische Unternehmen, die in chinesische Immobilien investieren wollen, müssen eine Tochtergesellschaft in China errichten. Wenn die Investitionssumme für die Niederlassung 10 Millionen US-Dollar übersteigt, sind mindestens 50 % als Stammkapital einzuzahlen. Damit werden die für andere Projekte geltenden niedrigeren Anforderungen an das Stammkapital abgeändert. Investoren in chinesische Immobilien werden darüber hinaus im Gegensatz zu Unternehmen mit ausländischer Beteiligung in anderen Branchen keine Steuervergünstigungen gewährt.

Wie nach dem Erlass des Circular 171 erwartet, nimmt vor allem die Regulierung von Devisentransfers im Immobiliensektor zu. Eine Vorschrift der Devisenkontrollbehörde und des Bauministeriums der VR China vom 1. September 2006 regelt unter anderem das Verfahren bei der Rückzahlung des Kaufpreises in Devisen im Falle eines Scheiterns der Übertragung einer Immobilie auf den ausländisch investierten Käufer. Nach dieser Vorschrift ist es ausländischen Unternehmen jetzt untersagt, Devisenkonten, die zur Vorbereitung von Investitionen in China gegründet werden können, für Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks und Bebauung mit einer Immobilie zu verwenden.

Die vorgenannten Informationen wurden bfd mit freundlicher Unterstützung von Rödl & Partner zur Verfügung gestellt.

Der gesamte Inhalt der Newsletter ist geistiges Eigentum der **Rödl & Partner GbR** und steht unter Urheberschutz. Nutzer dürfen den Inhalt nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Änderung, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.

Für die vorgenannten Inhalte kann keine Gewähr für die Korrektheit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.