

Immobilieninvestitionen in China

EXPO REAL 2008

RA Markus Ruhmann

RA Mag. Johannes Weilharter



- Markus Ruhmann
- Rechtsanwalt (2001)
- Leiter Bereich Bauen und Immobilien im Hamburger Büro



- Johannes Weilharter
- RA Österreich (2004)
- Leiter Bereich Bau & Immobilien, Shanghai Office

Die Kanzlei Schulz Noack Bärwinkel

- Gründung 1929 in Hamburg – in Shanghai seit 1994
- Tätigkeitsschwerpunkte: China, Immobilien und Bauen, Bankrecht, Gesellschaftsrecht, IT/IP, Energierecht
- Wir beraten und begleiten deutsche und europäische Unternehmen auf ihrem Weg nach China und – spiegelbildlich – chinesische Unternehmen auf ihrem Weg nach Europa
- SNB ist „Brücke nach Asien“



1. Immobilieninvestments Global
2. Immobilienmarkt Deutschland
3. Immobilienmarkt China
4. Rechtliche Rahmenbedingungen
5. Steuerliche Rahmenbedingungen
6. Kulturelle Rahmenbedingungen
7. Fazit

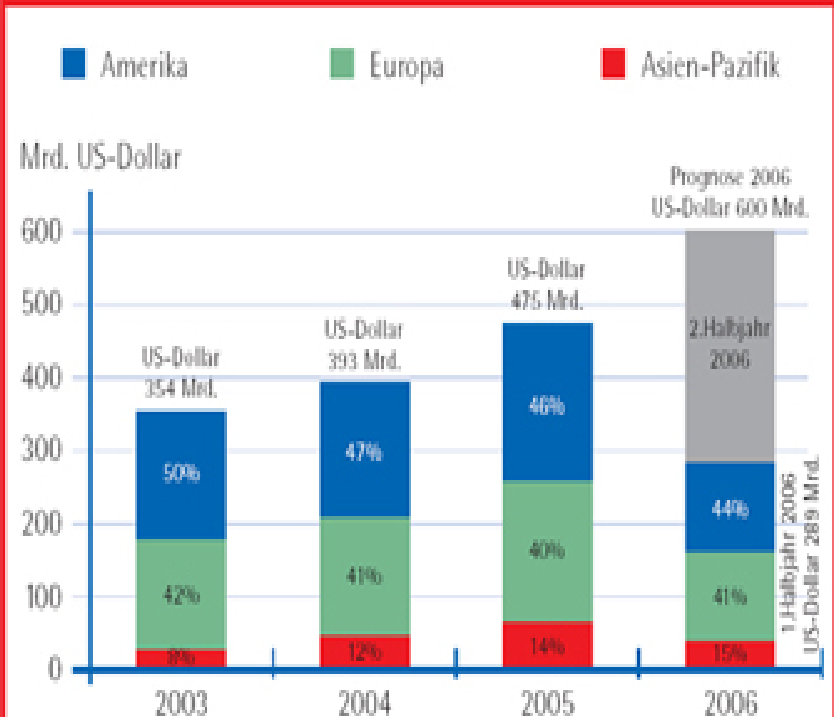
- 1. Immobilieninvestments Global**
2. Immobilienmarkt Deutschland
3. Immobilienmarkt China
4. Rechtliche Rahmenbedingungen
5. Steuerliche Rahmenbedingungen
6. Kulturelle Rahmenbedingungen
7. Fazit

„May you live in interesting times“
(Chinesischer Ausspruch)

1. Immobilieninvestments Global

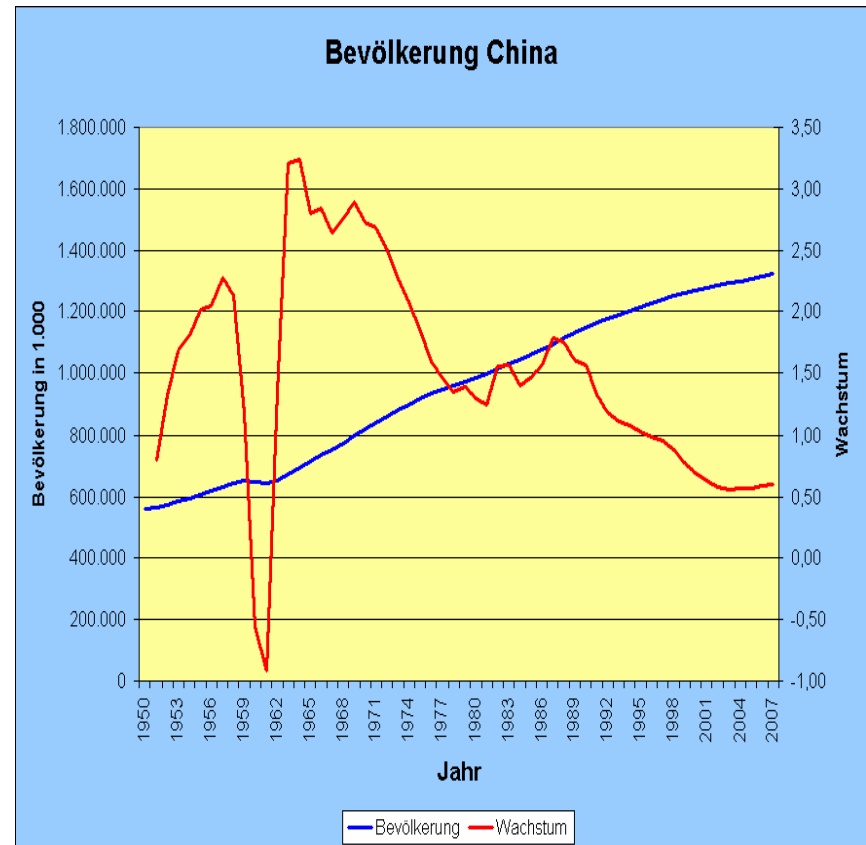
- Der Anteil der Region Asien-Pazifik an den globalen Immobilieninvestitionen ist in der Zeit von 2003-2006 von 10% auf 15% und im Jahr 2008 auf 22% gestiegen.
- Aber: Entwicklung der Immobilieninvestitionen (1-6/2008) in Europa: -44 %, in USA: -61 %, in Asien:-0,3 % (Quelle: Jones LangLasalle)

Globale Immobiliendirektinvestitionen (ohne Investitionen in Wohnimmobilien)



1. Immobilieninvestments Global

- Die Presse spricht daher von der „Flucht nach Fernost“ (FTD, 2.10.2008)
- „Investoren hoffen auf Asiens Stärke“ (Handelsblatt, 2.10.2008) im Hinblick auf Wirtschaftswachstum (7,3% im Durchschnitt der Fernoststaaten) und Bevölkerungsentwicklung und Reorientieren ihr Kapital



1. Immobilieninvestments Global
- 2. Immobilienmarkt Deutschland**
3. Immobilienmarkt China
4. Rechtliche Rahmenbedingungen
5. Steuerliche Rahmenbedingungen
6. Kulturelle Rahmenbedingungen
7. Fazit

2. Immobilienmarkt Deutschland

- Investoren: Offene und Geschlossene Fonds, REITS, Immobilien-AGs, u.a.
- Immobilientransaktionen im 1. Halbjahr 2008
-57%, Umsatz geschlossener Fonds
-34%, Immobilienaktien
-35% (EPRA)
- Zinsschranke
- Abgeltungssteuer 2009
- Rechtlicher Rahmen:
- Eigentum an Grundstücken und Gebäuden,
- Dienstbarkeiten und anderen Belastungen eintragungsfähig und unbefristet möglich
- Grunderwerbssteuer 3,5%, Notar 1,5%

1. Immobilieninvestments Global
2. Immobilienmarkt Deutschland
- 3. Immobilienmarkt China**
4. Rechtliche Rahmenbedingungen
5. Steuerliche Rahmenbedingungen
6. Kulturelle Rahmenbedingungen
7. Fazit

3. Immobilienmarkt China

Allgemeine Trends

- Chinesische Bevölkerung wächst noch leicht bis ins Jahr 2050 (BRD -2,8 %)
- Aber
 - Landbevölkerung
 - Starker Zustrom in Ballungszentren
- Shanghai
 - Einwohnerzahl verdoppelt in 10 Jahren (21 Millionen)
 - Dieser Trend hält an
 - Konstanter Bedarf an Wohnraum
- Anhaltendes Wirtschaftswachstum
 - Anhaltender Bedarf an Gewerbeimmobilien und Büroraum
- Stetige Landverknappung
 - Wertsteigerung von Grund und Boden (Landnutzungsrechten)
- Trend zu höherwertigen Gebäuden
 - Green Buildings
 - Energiesparen

Beispiel Shanghai

- Büromarkt in Shanghai (Hochsegment Puxi)
 - Leerstand 2%
 - Mietsteigerung im Vergleich zum Vorjahr 13,6%
 - Miete 456 USD/m²/pa
- Wert
 - USD 5,856/m²
 - Wertzuwachs im Vergleich zum Vorjahr 19,1%
- Return on Investment
 - 7,3 - 8,9% pa

1. Immobilieninvestments Global
2. Immobilienmarkt Deutschland
3. Immobilienmarkt China
- 4. Rechtliche Rahmenbedingungen**
5. Steuerliche Rahmenbedingungen
6. Kulturelle Rahmenbedingungen
7. Fazit

Immobilienpositionen

~~Städtisches Land (Staatseigentum)~~

~~Stadtgebiete, Vorstädte (unveräußerlich)~~

~~Dörfliches Land (Kollektiveigentum)~~

~~Unveräußerlich,
Nutzung nur durch Kollektivmitglieder~~

Landnutzungsrechte

Allocated Land use rights

- **planmäßige Zuteilung**
 - grundsätzlich nur an Staatsbetriebe
 - Kein Bestandschutz
 - kann jederzeit entzogen werden
- **Vorsicht beim Erwerb von Land und Gebäuden von Staatsbetrieben**

Granted land use rights

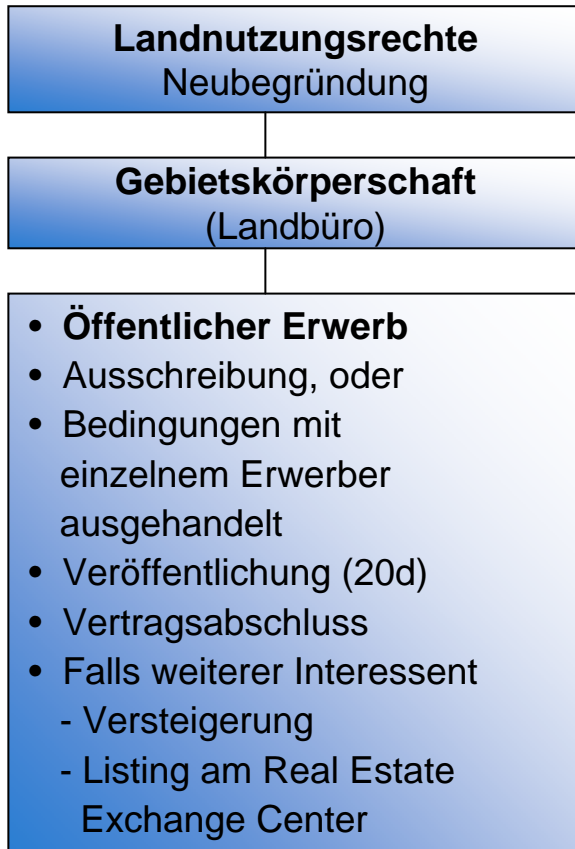
Neu begründet

- **Nutzungsvertrag**
 - Land Grant Contract
- Standardvertrag
 - Weitgehend genormter Inhalt
- Bestandschutz für Nutzungsdauer
 - **Erbbaurecht**
- Öffentlicher Erwerb

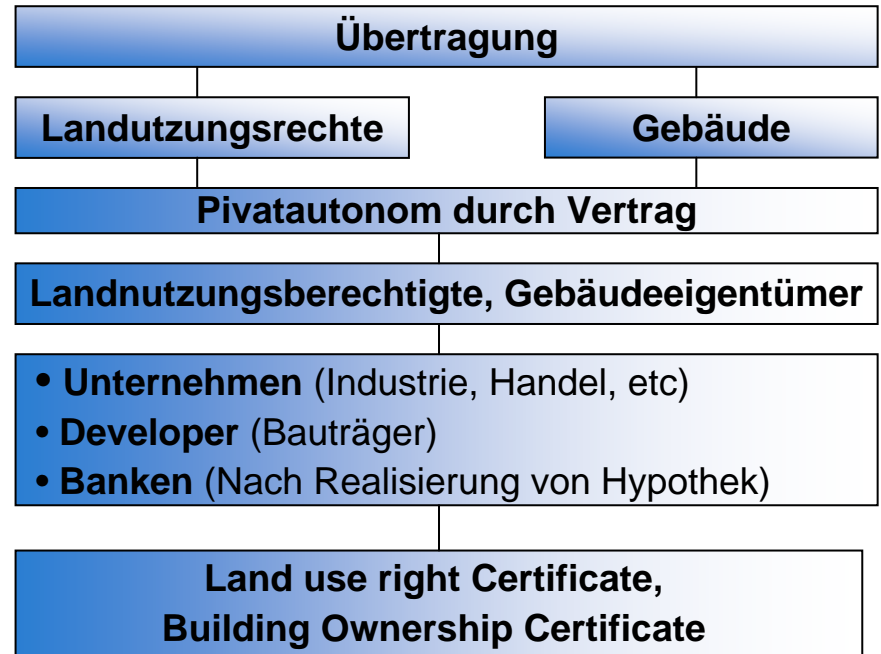
Gebäudeeigentum

- Eigentum an ganzen Gebäuden
- Miteigentum
- Wohnungseigentum

Vertragspartner, Erwerbsmodus



- Informationsquelle
Verlautbarungen
Nachfrage bei Regierung
Spezialisten (Berater, etc.)



- Informationsquelle
Spezialisten (Makler, etc.)
Landregister, Gebäuderegister

Widmung von Land

Begründung und Erwerb von Landnutzungsrechten

- Allgemeiner Landleitplan
 - Kategorie des Landes festgelegt
 - Bauland – Farmland
- Regionale Leitpläne
 - Nutzungsart festgelegt
 - kommerziell
 - industriell
 - touristisch
 - Wissenschaftlich
 - Wohngebiet
- Informationsquelle
 - Landbüro
 - Nachfrage oder Planeinsicht
 - Bestehende Landnutzungsrechte
 - Landregister



Neubegründung

- Landesweite Mindestpreise
 - Bauland in 15 Kategorien eingeteilt
 - Mindestpreise RMB 840 - 60
- Lokale höhere Mindestpreise
- Baseline Price (Ausgangspreis)
- Bewertung durch Behörde
 - durchschnittlicher Preis für ein Stück Land
 - gleicher Lage
 - gleicher Grad
 - gleiche Verwendung
 - gleiche Nutzungsdauer
 - Berücksichtigung
 - Infrastrukturkosten
 - Entwicklungskosten
- Bewertungsvorgang nicht zugänglich

- Öffentlicher Erwerb
 - Actual sales price
 - Preis bei Zuschlag
- Gefahr von Preissteigerungen durch Wettbewerb

Übertragung

- **Preis**
 - Privatautonom vereinbar
- **Aber**
 - Landnutzungsrechte
 - Zwingend Bewertung
 - wesentlich unter Marktwert
 - Aufgriffsrecht der Landbehörden
 - Korrekturrecht der Steuerbehörden
 - Steuer vom Marktwert erhoben

Rechte und Pflichten

- **Nutzungsdauer**
 - industrielle Nutzung: 50 Jahre
 - kommerzielle Nutzung: 40 Jahre
 - Tourismus und Erholung: 40 Jahre
 - wissenschaftlich: 50 Jahre
 - Wohnzwecke: 70 Jahre
 - **Nach Zeitablauf**
 - Erneuerung
 - Automatisch bei Wohnungseigentum
 - Ansonsten
 - Antrag auf Verlängerung
 - Neuausschreibung
 - **Pflicht zur Zahlung der Grant fee**
 - Innerhalb von 60 Tagen (vorschüssig)
 - Registrierung
 - Landnutzungszertifikat
- **Entwicklungsverpflichtung**
 - wird im Landnutzungsvertrag festgelegt
 - Durchführung bestimmter Bauleistungen innerhalb 1 Jahres
 - Ausschreibungsbedingung
 - Kapitalintensität
 - Gebäudedichte
 - Verhältnis
 - Produktion : Büros
 - Wohnraum : Verwaltung
 - Gebäudehöhe
 - Grünanteil
 - Achtung: bei Verzug mit Bauführung kann das Landnutzungsrecht entzogen werden
 - Keine Übertragung bevor nicht zu 25% entwickelt

Inhalt von Landnutzungsrechten

- Landnutzungsrechte

- Land wie Eigentümer zu nutzen
- Gebäude zu Eigentum zu errichten
- Übertragung
- Vermietung
 - von Landnutzungsrechten
 - Flächen
- Belastung
 - Voraussetzung:
 - Grant Premium voll bezahlt
 - Entwicklungsverpflichtung mindestens zu 25% abgeschlossen
 - Landnutzungszertifikat ausgestellt

- Eigentum an selbst errichteten Gebäuden

- Gebäude kann selbständig übertragen werden (*Überbau*)
- selbstständige Belastung
- Einräumung von Miteigentum
- Einräumung von Wohnungseigentum
- Einräumung von Fruchtgenuss
- Voraussetzung
- Building Ownership Certificate
 - Bauführung abgeschlossen
 - Abnahme erfolgt
 - Ausnahme Presale

Übertragung von Landnutzungsrechten

- **Übertragung von Landnutzungsrechten**
 - Entwicklungspflicht muss zu mindestens 25% erfüllt sein
 - Erwerber muss die Entwicklung fortführen
 - “Developmentproblem“
 - **Abschluss eines Transfervertrages**
 - kein Muster
 - **Umfang des Transfers**
 - Landnutzungsrechte
 - Zur Gänze oder teilweise
 - Teilweise Übertragung
 - Teilung des Grundstückes
 - Gebäude, Strukturen
 - im Zweifel miterfasst
 - einzelne Gebäude oder Strukturen können ausgenommen werden
 - Umfang festlegen
- **Preis**
 - Autonom vereinbar
 - Marktpreissperre für Landnutzungsrechte
 - **Transfer muss registriert werden**
 - innerhalb von 90 Tagen nach Vertragsabschluss
 - Meldung bei den Behörden
 - Überprüfung des Preises
 - Feststellung, ob Entwicklungsverpflichtung abgeschlossen ist
 - **Steuerzahlung**
 - Land Appreciation Tax
 - vom Veräußerer zu zahlen
 - **Steuerquittung ist wesentliches Dokument für Registrierung**
 - sonstige Dokumente
 - Land Use Rights Certificate
 - Building Ownership Certificates für Gebäude und Strukturen
 - Bewertungsgutachten

fertig errichtete Gebäude

- Abschluss eines Kaufvertrages
- Bedingungen frei vereinbar
- einzusehen
 - Building Ownership Certificate
 - feststellen, ob
 - Veräußerer Eigentümer ist
 - eventuelle Belastungen
 - Bestehen von Mietverträgen prüfen
 - Registriert
 - oder Zusicherung im Kaufvertrag
 - Kauf bricht auch in China nicht Miete
- Zahlung des Kaufpreises
 - Registrierung

lokale Gesellschaften, kein off shore Erwerb

- Immobilienerwerb nur durch lokale Gesellschaften (natürliche Personen mit Wohnsitz)
 - Landnutzungsrechte
 - Gebäudeeigentum
- Untersagung des off-shore Erwerbs

FIREE

- Erwerb von Real Estate
 - Nicht zur Unterstützung der sonstigen Geschäftstätigkeit
 - Überprüfung
 - Liegt Foreign Invested Real Property Enterprise vor (FIRE)?
- FIREE
 - Unternehmen, die sich mit folgenden Gegenständen befassen
 - Real Estate Development
 - Bau und Betrieb von
 - Wohnungen (gewöhnliche Wohnungen, Appartements und Villas)
 - Hotels (Restaurants)
 - Feriendörfer
 - Bürogebäude
 - Kommerzielle Einrichtungen
 - Themenparks
 - etc.

FIREE

- Voraussetzung
 - Erwerb von Landnutzungsrechten
 - Grant Contract
 - Transfer Contract
- Kein FIREE daher bei
 - Erwerb und/oder Betrieb von Gebäuden
 - “Gewöhnliche“ lokale Gesellschaft
- Verengung uU in Sicht
 - Erwerb von Gebäudeeigentum begründet FIREE
 - „etc.“

Bedingungen für FIREE

- Höheres registriertes Kapital (in USD)

| Total Investment (TI) | FIREE | Gewöhnliche Ratio |
|-----------------------|-------|--|
| ≤ 3 Mio | 70% | 70% |
| 3 - 10 Mio (incl.) | 50% | 50% (TI < 4,2 Mio, reg. capital ≥ 2,1 Mio) |
| 10 – 30 Mio (incl) | 50% | 40% (TI < 12,5 Mio, reg. capital ≥ 5 Mio) |
| > 30 Mio | 50% | 1/3 (TI < 38 Mio, reg. capital ≥ 12 Mio) |

Bedingungen für FIREE

- Keine Darlehen in ausländischer Währung
 - Neugegründete FIRE
 - nach 1. Juni 2007
- RMB Darlehen nur falls
 - Registriertes Kapital voll einbezahlt
 - Landnutzungszertifikat ausgestellt
 - Investitionsprojekt mindestens 35% abbezahlt
- Alt-FIREE (vor 1. Juni 2007)
 - RMB Darlehensbeschränkung auch für Devisendarlehen
- Business License / Approval Certificate
 - befristet für 1 Jahr
 - Zahlung der Grant Fee / Erhalt Landnutzungszertifikat
 - Verlängert
 - Dauer der Landnutzungsrechte?
 - Projektgesellschaft
 - Steuerregistrierung
- M&A mit lokalen FIREE
 - Asset deal und share deal
 - Kaufpreis
 - » eine Rate
 - » drei Monate
 - Bankkredite abzubezahlen
- FIREE mit chinesischem Partner
 - Verbot Zusage fixen „*returns of investment*“
 - Satzung, JV Vertrag, sonstige Dokumente
 - Fixer return in jeder Form
 - Fraglich, ob vorrangige Befriedigung erfasst

Verwertung (insbes. Vermietung)

Veräußerung Landnutzungsrechte



Veräußerung Gebäude

Einräumung Miteigentum

Einräumung Wohnungseigentum

Vermietung

- Vermietung
- Objekt
 - fertig errichtet
 - Vorlage Real Estate Ownership Certificate
- Dauer und Befristung
 - Längstens 20 Jahre (=unbefristet)
 - Einfache Erneuerung möglich
 - Schriftlichkeitserfordernis falls länger als sechs Monate
 - Sonst unbefristetes Mietverhältnis
 - Regelmäßig
 - Zwei bis drei Jahre

- Grundsätzlich keine Höchstmiete
 - Indexierung möglich
- regelmäßig
 - Deposit im Ausmaß von zwei Monatsmieten
 - Rückstellung unverzinst
- Erhaltungspflicht des Vermieters
 - Gebrauchsfähiger Zustand
 - Sonst Mietreduktion
 - Keine Haftung des Mieters für Abnutzung
 - Bei Büroobjekten meist abbedungen
- Kauf bricht nicht Miete
- Kündigung
 - Unbefristetes Mietverhältnis
 - Jederzeit beidseitig kündbar
 - Befristetes Mietverhältnis
 - Kündigung aus wichtigem Grund
- Mietvertrag kann registriert werden
 - Auch ohne Registrierung gültig
 - Drittwirkung

1. Immobilieninvestments Global
2. Immobilienmarkt Deutschland
3. Immobilienmarkt China
4. Rechtliche Rahmenbedingungen
- 5. Steuerliche Rahmenbedingungen**
6. Kulturelle Rahmenbedingungen
7. Fazit

Transaktionen

- **Land Appreciation Tax**
 - Übertragung von Landnutzungsrechten und Gebäuden
 - Steuergegenstand
 - Mehrwert, der durch Entwicklung geschaffen wurde
 - Vergleich Einkaufs- zu Verkaufspreis
 - Abzugsposten
 - Entwicklungskosten
 - Grant Fee
 - Steuern im Zusammenhang mit Übertragung
 - Tarif bis zu 60% des Mehrwerts
 - Steuerschuldner
 - Veräußerer
 - Zahlung ist Voraussetzung für Registrierung des Erwerbs
- **Business Tax / Umsatzsteuer**
 - Übertragung von Landnutzungsrechten
 - Verkauf von Gebäuden
 - Vermietung von Gebäuden
 - Einräumung beschränkter dinglicher Rechte
 - 5% des Rechnungsbetrages
 - Verkaufspreis
 - Mietentgelt
 - Sonstiges Entgelt
 - Steuerschuldner ist Veräußerer / Vermieter
- **Rechtsgeschäftssteuer (Deed Tax)**
 - Veräußerung
 - Landnutzungsrechten
 - Gebäuden
 - 3%-5% des Vertragspreises
 - Steuerschuldner ist Übernehmer

Besteuerung von Immobilien

Immobilienbesitz

- Landnutzungssteuer
 - Steuergegenstand
 - Bedeckungsfläche von Land
 - Soll konzentrierte Landnutzung fördern
 - Steuerschuldner
 - Landnutzungsberechtigte
 - Auch FIEs
 - Bemessungsgrundlage
 - Genutzte Fläche
- Sätze
 - Seit 1. Januar 2007 verdreifacht

| RMB/m ² | Hochwertige Immobilien | Gewöhnliche Immobilien |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| Großstädte | 30 | 1,5 |
| Mittlere Städte | 24 | 1,2 |
| Kleinstädte | 18 | 0,9 |
| Marktflecken | 12 | 0,6 |

Sonstige Steuern

- Besteuerung FIREE
 - Körperschaftssteuer 25%
- Quellensteuer 10%
 - Ausgeschüttete Dividenden eines FIREE

1. Immobilieninvestments Global
2. Immobilienmarkt Deutschland
3. Immobilienmarkt China
4. Rechtliche Rahmenbedingungen
5. Steuerliche Rahmenbedingungen
- 6. Kulturelle Rahmenbedingungen**
7. Fazit

6. Kulturelle Rahmenbedingungen

- Rechtsstaatsverständnis
 - Gesetze sind absichtlich unklar
 - Rechtsprechung und Verwaltungspraxis absichtlich nicht veröffentlicht
 - Absolute Deutungshoheit der Behörden
 - Jeder Fall ist ein Einzelfall
 - Jeder Zweifelsfall ist mit den Behörden abzuklären
- Vertragstreue
 - Verträge stellen nur die Bedingungen für den Beginn der Zusammenarbeit dar
 - Vertragsbruch ist nicht verwerflich sondern intelligent (z.B. bei Vorliegen eines besseren Angebotes)
- Verhandlungspraxis
 - Handlungsmaximen ihres Vertragspartners immer geheim
 - Informations- und Desinformationspolitik
 - “Weil unser Eigentümer an dem Grundstück kein Interesse mehr hat!”
 - Ablehnung oft hinter Gesetzestreue versteckt
 - “Das ist nicht erlaubt!”
 - “Der Beamte hat gesagt!”
 - Meist hält das Argument einer Überprüfung nicht stand
- Rechtsprechung
 - Billigkeitsentscheidungen ohne Rechtsgrundlage und Antrag
 - Bauchgefühl des Richters
 - Ausländer haben soviel Geld, die zahlen eben ein bisschen mehr

1. Immobilieninvestments Global
2. Immobilienmarkt Deutschland
3. Immobilienmarkt China
4. Rechtliche Rahmenbedingungen
5. Steuerliche Rahmenbedingungen
6. Kulturelle Rahmenbedingungen
- 7. Fazit**

- Anhaltend hohes Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum
- Starke Verknappung von Grund und Boden
- Langfristig stabile Landpreisentwicklung
- Nur partielle „Blaseneffekte“ im Wohnbau
- Investitionsschwellen erhöht
- Rechte an Grund und Boden nur begrenzt – und auch nur begrenzt sicherbar
- Kulturelle und sprachliche Kenntnisse erforderlich: gute Berater erforderlich!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Markus Ruhmann

Schulz Noack Bärwinkel, Hamburg
Baumwall 7 – „Überseehaus“
20459 Hamburg

Tel.: +49-40-36979615

Fax: +49-40-362088

Email: m.ruhmann@snb-law.de

Mag. Johannes Weilharter

Schulz Noack Bärwinkel, Shanghai Office
International Trade Center Suite 2302
2201 Yan An Road (W.), 200336
Shanghai, PRC

Tel.: +86-21-6219 8370

Fax: +86-21-6219 6849

Email: snb@snblaw.com

www.snb-law.de