

GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE IN SÜDAFRIKA



BISSET BOEHMKE MCBLAIN
ATTORNEYS, NOTARIES & CONVEYANCERS

Tel: +27 21 441 9800 • www.bisset.com

Südafrika besitzt ein den europäischen Standards entsprechendes Grundbuchsystem, welches die Übertragung von Immobilien sicher vollzieht und gewährleistet.

Jede private Immobilie ist in einem Verzeichnis des Surveyor-General's Office festgehalten und die Eigentumslage wird im Grundbuchamt vermerkt. Südafrikanische Anwälte, welche als Notar für Grundstücksangelegenheiten ("Property Conveyancer") zugelassen sind, bereiten die relevanten Dokumente vor, holen die notwendige Zustimmung verschiedener Behörden ein und stellen den Kontakt zum Grundbuchamt her, um das Eigentum vom Veräußerer auf den Erwerber übergehen zu lassen. Dieser Vorgang ist streng reguliert und alle Dokumente werden einer sehr genauen Prüfung im Grundbuchamt unterzogen, bevor sie für die Eintragung zugelassen werden. Immobilien können von einer einzelnen Privatperson, von Mehreren als Gesamthand oder in einzelnen Teilen oder aber als Gesellschafter eines Unternehmens, einer haftungsbeschränkten Gesellschaft oder einer Stiftung erworben werden. Handelt es sich bei Letzterer um eine ausländisch registrierte Gesellschaft, muss dazu noch eine Registrierung im Handelsregister von Südafrika vorgenommen werden.

Üblicherweise findet die Übertragung von Grund und Boden durch Verkauf des Landes vom eingetragenen Eigentümer an den Erwerber in Form eines schriftlichen, von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnenden Vertrages statt. Dieses Dokument wird "Offer to Purchase" (Kaufangebot) oder "Deed of Sale" (Verkaufsurkunde) genannt. Jeder künftige ausländische Käufer sollte die folgenden Punkte beachten, bevor er ein Kaufangebot über eine südafrikanische Immobilie unterschreibt.

Der Eigentumserwerb und dessen Übertragung

Das Eigentum an einem Grundstück wird in Südafrika durch eine entsprechende Grundbucheintragung nachgewiesen. Grundbuchämter gibt es in allen Großstädten des Landes. Das Grundbuchamt für die Provinz Western Cape und den größten Teil von Eastern und Northern Cape liegt in Kapstadt. Der Verkäufer, der einen Kaufvertrag abschließen möchte, konsultiert gewöhnlich einen Notar ("Conveyancer"), der daraufhin einen vorbereitenden Schriftsatz aufsetzt, welcher von den Parteien zu unterzeichnen ist. Anschließend bereitet der Notar die Übereignungsurkunde vor, die er beim Grundbuchamt zur Eintragung hinterlegt. Das Eigentum am Grundstück geht erst zum Zeitpunkt der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch auf diesen über.

1 KAUFPREISSICHERUNG

Der Kaufpreis wird normalerweise durch eine Bankbürgschaft gesichert, welche an den Notar des Verkäufers oder an eine von diesem oder vom Verkäufer benannte dritte Person auszuhändigen ist. Da Bürgschaften ausländischer Banken häufig von den Notaren nicht akzeptiert werden, sollte sich ein ausländischer Käufer um eine Bankbürgschaft einer südafrikanischen Bank bemühen. Ansonsten kann der vollständige Kaufpreis bei dem Notar auf dessen Anderkonto bis zur Eintragung in das Grundbuch hinterlegt werden.

2 ZINSEN AUFGEWENDETER GELDMITTEL

Alle Geldmittel (ausgenommen Kosten und Auslagen), die dem Notar anvertraut werden, werden auf einem Anderkonto separat verwaltet. Die Zinsen dieses Kontos stehen einem gesetzlich vorgesehenen Versicherungsfond zu, welcher dem Schutz von Fremdgeldern dient. Um sicherzustellen, dass das dem Notar anvertraute Geld im Interesse des Käufers angelegt wird, sollte er diesem genaue Vorgaben machen.

3 DEVISENBESTIMMUNGEN

Die SA Zentralbank ("Reserve Bank") hat Bestimmungen festgelegt, die den internationalen Geldtransfer aus Südafrika regeln. Damit der nicht ortsansässige Käufer bei einem eventuellen Weiterverkauf der Immobilie den daraus erzielten Verkaufserlös erlangen kann, sollte er die Geldmittel, die er zur Finanzierung der Immobilie nach Südafrika einführt, bei einer südafrikanischen Geschäftsbank hinterlegen. Diese Banken handeln als Bevollmächtigte der SA Zentralbank. Nach der Grundbucheintragung des neuen Eigentümers sollte der Verkäufer (ursprünglicher Käufer) sicherstellen, dass er ein Dokument von der südafrikanischen Bank erhält, das seine Investition von Devisen nachweist. (Die Grundeigentumsurkunde kann von der Bank zudem mit dem Vermerk "non-resident" versehen werden. Dies ist jedoch keine Voraussetzung mehr.) Ohne einen solchen Nachweis könnte eine Rücküberweisung des Weiterverkaufserlöses ins Ausland durch die SA Zentralbank mit erheblichen Verzögerungen erfolgen. Ebenso könnte ein entsprechender Antrag von der Bank ganz abgelehnt werden.

Falls der Käufer Anteile an einer Immobiliengesellschaft erwirbt, um dadurch Grundeigentum zu kaufen, muss er ebenfalls sicherstellen, dass er die Einfuhr seiner Devisen durch ein Dokument einer südafrikanischen Bank nachweisen kann.

4 FINANZIERUNGSHYPOTHEK

Ein ausländischer Käufer kann ein hypothekengesichertes Darlehen bei einer südafrikanischen Bank aufnehmen, soweit der zu finanzierende Betrag 50 % des Kaufpreises nicht übersteigt. Anderenfalls ist die Genehmigung der SA Zentralbank notwendig.

5 VOETSTOOTS

Die meisten südafrikanischen Verträge enthalten eine altniederländische Klausel, nach der das Grundstück gekauft wurde "wie besichtigt". Nach dem Grundsatz "caveat emptor", was soviel heißt wie "der Käufer hat sich vorzusehen", trifft den Käufer die Pflicht zu prüfen, ob der Zustand des Hauses seinen Vorstellungen entspricht. Hierzu kann er einen Immobiliengutachter beauftragen, dessen Honorar regelmäßig von der Größe des Hauses abhängt. In den Küstenregionen ist es üblich, dass der Verkäufer dem Käufer eine Bestätigung ausstellt, in der er versichert, dass das gekaufte Wohnhaus hinsichtlich des verarbeiteten Holzmaterials frei von Ungezieferbefall ist. Des Weiteren muss jeder Verkäufer eine Bestätigung vorlegen, welche die Unbedenklichkeit und Sicherheit der elektrischen Installationen bescheinigt. Jeder künftige Käufer sollte darauf bestehen, dass eine Klausel hinsichtlich dieser Bestätigungen in den Vertrag aufgenommen wird.

6 INVENTAR UND EINRICHTUNG

Das Grundstück wird mit sämtlichem Zubehör und Inventar veräußert, soweit dieses auf Dauer mit dem Grundstück verbunden ist. Es ist sinnvoll sämtliche Gegenstände, die die Parteien in den Verkauf einbeziehen wollen, einzeln aufzulisten, um eine spätere Ungewissheit zu vermeiden.

7 DER BESITZ

Der Besitz wird mit der unmittelbaren Inbesitznahme des Hauses erlangt. Dies hat in juristischer Hinsicht zur Folge, dass bereits in diesem Zeitpunkt die Gefahrtragungslast für die Immobilie auf den Käufer übergeht. Das Haftungsrisiko kann daher schon auf den Käufer übergehen, bevor er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Deshalb ist dem künftigen Käufer zu raten, mit dem Tage der Inbesitznahme eine Gebäudeversicherung abzuschließen. Eine solche Versicherung wird von jeder Geschäftsbank vermittelt und kann dort abgeschlossen werden.

8 DIE KOSTEN

Der Käufer trägt normalerweise folgende Kosten:

- Notarhonorar ('Transfer Fee'), welches sich nach einem vorgeschriebenen Tarif der S.A. Law Society richtet,
- eine Steuerschuld, entweder in Form von Mehrwertsteuer oder als Grunderwerbsteuer,
- Gebühren für das Grundbuchamt, Abgaben innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft,
- Kosten für Erhalt der Gebühren- und Abgabenbescheide.

9 VERFAHREN NACH UMSCHREIBUNG

Nach der Eintragung des neuen Eigentümers kann dieser mit seinem Grund und Boden beliebig verfahren. Hierbei ist er nur an die Grundstücksbeschränkungen und Bebauungspläne bzw. öffentliches Baurecht gebunden. Das Ziel von Bebauungsplänen ist es, Grundeigentum in bestimmten Gebieten dahingehend zu steuern, dass dies letztendlich allen Anwohnern zu Gute kommt. Des Weiteren sollte beachtet werden, dass alle in Südafrika erzielten Mieteinnahmen auch nach südafrikanischem Recht versteuert werden müssen.

10 ERÖFFNUNG EINES BANKKONTOS IN SÜDAFRIKA

Nicht Ortsansässige, die eine Immobilie in Südafrika besitzen, werden wahrscheinlich ein Bankkonto eröffnen müssen, um Hypothekenrückzahlungen vornehmen, öffentliche Abgaben abführen und Mieteinnahmen einnehmen zu können. Für ein solches Bankkonto ist ein Antrag erforderlich, welcher einen Nachweis über ein in Deutschland geführtes Konto enthält. Zusätzlich werden beglaubigte Kopien des Reisepasses als Identitätsnachweis, ein Nachweis einer südafrikanischen Adresse und eines laufenden Einkommens benötigt. Sobald das Bankkonto eröffnet wurde, muss ausländisches Vermögen überwiesen werden. Unter bestimmten Umständen kann auch einheimisches Vermögen auf dem Konto hinterlegt werden, soweit die dafür benötigten Dokumente der Bank zur Verfügung gestellt werden.

11 PFLICHT ZUR STEUERLICHEN ANMELDUNG

Für den Fall, dass der Eigentümer seine Immobilie zur Einkommenserzielung nutzt, er diese zum Beispiel teilweise oder ganz vermietet, ist er verpflichtet, sich als Steuerpflichtiger beim South African Revenue Service anzumelden. Die aus der Nutzung der Immobilie gezogenen Einnahmen sind einkommensteuerpflichtig. Für den Fall des Verkaufs der Immobilie ist der Eigentümer ebenfalls verpflichtet, sich als Steuerpflichtiger registrieren zu lassen, sofern dies nicht bereits geschehen ist. In diesem Falle hat der Eigentümer Kapitalertragsteuer, sog. capital gains tax, zu zahlen.

12 VERTRETUNG DER PARTEIEN

Der Immobilienmakler wird für gewöhnlich vom Verkäufer beauftragt und bezahlt. Ebenso bestimmt der Verkäufer in der Regel den Notar. Obwohl der Notar auch den Käufer beraten darf, sollte der Käufer im Falle eines Interessenkonflikts zwischen den Parteien einen unabhängigen Rechtsberater aufsuchen.

Die vorstehenden Informationen sollen jedem Nicht Ortsansässigen, rechtsunkundigen Käufer als Einführung dienen. Der Inhalt soll weder als Rechtsberatung noch als umfassende Abhandlung eines komplexen Themas des südafrikanischen Rechts verstanden werden. Künftigen Käufern wird daher dringend empfohlen, den rechtlichen Rat eines Rechtsanwalts einzuholen, bevor ein Kaufangebot unterzeichnet wird.