



Grundstückskauf oder Miete - ein Vergleich in 4 Schritten

Ausländern ist der Erwerb von Grund und Boden in Thailand untersagt. Ausnahmen bestehen für Eigentumswohnungen (Condominium) und die Bestellung eines Erbbaurechts (Superficies). Die Praxis nutzt entweder eine thailändische Gesellschaft als Erwerbsvehikel ("Gesellschaftsmodell") oder wählt einen langjährigen Mietvertrag ("Leasingmodell"). Beide Modelle haben Nachteile gegenüber dem direkten Eigentumserwerb, sind aber dennoch wirtschaftlich vernünftige Alternativen.

Die Auswahl zwischen beiden Erwerbsstrukturen sollte unter Beachtung der gesamten Palette der Unterschiede getroffen werden. Dies ist nur im Einzelfall möglich. Zu den einzelnen Kriterien gibt es auch von Anwaltsseite eine unterschiedliche Beurteilung und Bewertung. Die Beraterauswahl ist daher oft auch gleichzeitig eine Entscheidung über die Erwerbsstruktur. Wer seine Empfehlung auf zwei oder drei gute Argumente stützt, macht es sich aber in jedem Fall zu leicht.

Die einzelnen Kriterien für das Leasingmodell und das Gesellschaftsmodell lassen sich in vier Gruppen untergliedern, die jeweils in vier Unterpunkte aufgeteilt werden können. Diese vier mal vier, also 16 Felder werden nachfolgend als Orientierungshilfe dargestellt.

I. Unterschiede auf Erwerberseite

(1) Der Erwerb von Leasingrechten an einem Grundstück wird durch thailändisches Recht auf einen Zeitraum von 30 Jahren begrenzt. Der Erwerb des Grundstückseigentums ist dagegen zeitlich unbegrenzt. Ob die Verlängerung der Mietzeit bereits bei Vertragsabschluss nicht nur verbindlich vereinbart, sondern später auch eigenständig durchgesetzt werden kann, darüber gibt es unterschiedliche Meinungen. Die Notwendigkeit zu Wohlwollen und aktiver Kooperation des Vermieters nach 30 und gegebenenfalls 60 Jahren kann als Nachteil des Leasingmodells gewertet werden.

(2) Ein Mietvertrag verschafft keine dingliche Rechtsposition und endet daher mit dem Tod des Mieters. Die Mietrechtsposition würde damit nicht zur Erbmasse gehören. Ob die beim langfristigen Grundstücksleasing gewählte individuelle Vertragsstruktur trotzdem den Übergang auf die Erben ermöglicht, ist im Einzelfall zu prüfen. Nicht jede Hilfskonstruktion funktioniert im Ernstfall. Die Erbfolge in den Gesellschaftsanteil an der Grundstücksgesellschaft ist im Gegensatz dazu regelmäßig unproblematisch.

(3) Der Erwerb von Leasing-, Gesellschafts- und Eigentumsrechten ist eine Investition, die finanziert werden muss. Alle drei erworbenen Rechtspositionen können nach thailändischem Recht zur Besicherung verwendet werden. In der Praxis ist die direkte Bestellung von Grundpfandrechten am Grundstück zweifellos der einfachste Weg. Wenn dem Leasingnehmer eine vergleichbare Nutzung seiner Rechtsposition vertraglich verwehrt werden soll, so ist das nicht hinzunehmen. Entsprechendes gilt auch für die Frage der Weiterveräußerung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Untervermietung nur erlaubt ist, wenn dies vertraglich ausdrücklich zugelassen wurde.

(4) Leasing- und Grundstücksmodell führen zu einer unterschiedlichen steuerlichen Belastung. Eine frühzeitige Einbeziehung steuerlicher Gesichtspunkte kann in beiden Fällen zur Steueroptimierung genutzt werden. Weniger offensichtlich ist, dass der Ablauf der dreissigjährigen Grundmietzeit zu einem steuerlich relevanten Ereignis werden und zu einer empfindlichen Zusatzbelastung führen kann. Damit steht es 4:0 für das Gesellschaftsmodell.

II. Nachteile von der Veräußererseite

(5) Bei einem Verkauf des vermieteten Grundstücks gilt - in abgeschwächter Form - der aus dem deutschen Recht bekannte Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete". Soweit der Mietvertrag inhaltlich beim örtlichen Landamt registriert ist, gilt er auch für und gegen den Grundstückserwerber. Dies gilt nicht für Verlängerungsoptionen und andere Klauseln, die nicht zum Kernbereich der Miete gehören. Der Schutz ist zudem beschränkt auf die Inhalte, die tatsächlich vom Grundbuchbeamten (in thailändisch) in die Registrierung aufgenommen wurden. Dieses Risiko ist beim Gesellschaftsmodell nicht gegeben.

(6) Ordnungsgemäß registrierte Mietverträge bleiben in der Insolvenz des Grundstückseigentümers grundsätzlich in Kraft. Dessen Insolvenz geht am Mieter trotzdem nicht spurlos vorbei. So kann er von der Strom- und Wasserversorgung abgeschnitten sein oder sogar den Zugangsweg zum Grundstück verlieren. Dies alles ist abhängig von der konkreten Lage des Grundstücks und kann vorab sorgfältig geregelt werden.

(7) Die langfristige Miete ist eigentumsähnlich, aber nicht eigentumsgleich. Eine Kündigung durch den Eigentümer "aus wichtigem Grund" kann nicht ausgeschlossen werden. Wenn (wesentliche) Vertragsverstöße pauschal als wichtiger Grund angesehen werden, führt dies zu einem Zusatzrisiko gegenüber dem Gesellschaftsmodell. Ob dies einen schwerwiegenden Unterschied darstellt, wäre im Einzelfall zu beurteilen.

(8) Die Anmietung des Grundstücks von einem thailändischen Bauern oder sonstigem Grundbesitzer mit unklaren Vermögens- und Erbfolgeregelungen wird regelmäßig ein kaum akzeptables Risiko darstellen. In der Praxis wird das Grundstück daher von einer thailändischen Gesellschaft gehalten und vermietet. Für den Mieter wäre es dabei ideal, wenn diese Grundstücksgesellschaft kein weiteres risikoträchtiges Geschäft betreibt,

die Grundstücke nicht frei verkaufen darf und auch ihre Anteile nur beschränkt übertragen werden dürfen. Kann dies in den Verhandlungen nicht vollständig durchgesetzt werden, ergibt sich ein weiterer Nachteil gegenüber der Eigentumsübertragung. Damit steht es 8:0 für das Gesellschaftsmodell.

III. Strukturnachteile

(9) Als als die bloße Anmietung benötigt das Gesellschaftsmodell ein Bündel von vertraglichen und gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen. Die Gesellschaft zu gründen, aufrecht zu erhalten und zu führen, bedeutet offensichtlich einen erheblichen Mehraufwand an Zeit und Geld. Dies schließt die Kosten der laufenden Buchführung, Abschlussprüfung, Steuererklärungen und für den Gesellschaftssitz ein.

(10) Die thailändische Finanzverwaltung geht davon aus, dass Gesellschaften langfristig Gewinne erzielen oder aber wieder aufgelöst werden. Bereits nach drei Jahren kann in der Praxis die Erwartung aufkommen, dass die Grundstücksgesellschaft einen steuerpflichtigen Gewinn erwirtschaftet. Die Position als (Minderheits-) Gesellschafter berechtigt nicht zur kostenlosen Nutzung des Gesellschaftsvermögens. Insoweit mag ein Mietvertrag zwischen Gesellschaft und Gesellschafter / Direktor erforderlich sein, der dann auch zu steuerpflichtigen Erträgen führt.

(11) Die persönliche Situation des Erwerbers stellt ein ganz wesentliches Auswahlkriterium zwischen Leasing- und Gesellschaftsmodell dar. Haben die Erben im Heimatland überhaupt Interesse an der Immobilie? Ist der spätere Übergang auf eine Thailänderin vorgesehen? Benötigt der Erwerber sowieso eine Gesellschaft, da er in Thailand beruflich tätig werden will? Soll der Grundstückskaufpreis als Gesellschaftskapital genutzt werden, um die Erteilung von einer oder mehreren Arbeitserlaubnissen zu ermöglichen?

(12) Auch das Objekt selber bietet Argumente für die vorteilhafte Erwerbsstruktur. Wer beim Hausbau Wert auf deutsche Qualitätsarbeit legt, die noch in 100 Jahren dem thailändischen Regen trotzt, der wird mit einer dreisigjährigen Vertragsstruktur auch dann nicht zufrieden sein, wenn eine spätere Vertragsverlängerung möglich erscheint. Wenn der Grundstückserwerb des Projektentwicklers durch das Board of Investment gefördert wurde, kann die Eigentumsübertragung auf den Endnutzer unzulässig sein. Und wenn ein Ressort mit einer Vielzahl von Bewohnern lediglich aus einigen wenigen Grundstücken besteht, erfordert die Eigentumsübertragung eine vorherige komplexe Aufteilung in eine Vielzahl von Chanotes. Damit steht es - abhängig vom Einzelfall - in vielen Fällen beim Stand 10:2 für das Gesellschaftsmodell.

IV. Fragen der Rechtssicherheit

(13) Trotz des gesetzlichen Erwerbsverbots befindet sich ein Großteil der Strandlagen Thailands faktisch in ausländischer Hand. Die Verwaltung bemisst bei Gesellschafts-

strukturen den Ausländeranteil lediglich auf der ersten Ebene und lässt den "Gesellschafter hinter dem Gesellschafter" unberücksichtigt. Dies ist die Grundlage für die hohen Auslandsinvestitionen, auf die Thailand weiterhin wirtschaftlich angewiesen ist. Eine zukünftige volle Anwendung der bereits seit vielen Jahren bestehenden thailändischen Gesetze würde vorrangig das Gesellschaftsmodell betreffen.

(14) Das sogenannte "politische Risiko" betrifft aber nicht nur die striktere Anwendung bestehender Gesetze sondern auch zukünftige Rechtsänderungen im rechtlichen oder steuerlichen Bereich. Südostasien steht - anders als Lateinamerika - nicht in dem Ruf, dass eine Enteignung und Vergesellschaftung droht. Schärfere Ausländergesetze, Leasingsteuern und sonstige Zusatzbelastungen sind jedoch nicht auszuschließen und sollten Bestandteil der Abwägung sein. Dabei lohnt auch ein Blick auf die Investitionsschutzabkommen, die Thailand mit verschiedenen Ländern abgeschlossen hat.

(15) Während der Mieter beim Leasingmodell der alleinige Vertragspartner ist, gibt es beim Gesellschaftsmodell thailändische Partner, die nach Köpfen und Stimmrechten die Mehrheit haben. Es liegt auf der Hand, dass dieses Risikopotenzial sorgfältig vertraglich eingegrenzt werden muss. Es wäre doch ein unschönes Erlebnis, wenn die thailändische Gesellschaftermehrheit die Immobilie verkauft und stattdessen einen Ferrari für den Privatgebrauch anschafft.

(16) Was für den Erwerber über eine Gesellschaft die Überraschung im "eigenen" Gesellschafterkreis ist, kann für den Leasingerwerber die Überraschung mit seinem Vermieter werden. Wenn wie üblich die gesamten Leasingraten bereits bei Vertragsabschluss vorausgezahlt werden, entfällt das wirtschaftliche Interesse des Eigentümers an seinem eigenen Grund und Boden. Wenn es für ihn nichts mehr zu verdienen gibt, wird er über seinen "Exit" nachdenken und sich neuen Projekten zuwenden wollen. Wenn die bisherigen Ansprech- und Vertrauenspersonen die Arena verlassen, sollten die Verträge daher so strukturiert und sicher sein, dass auch Heuschrecken den Mieter nicht aus seinem Paradies vertreiben können.

Der Endstand von 11:5 berücksichtigt nicht, dass die einzelnen Unterschiede ein abweichendes Gewicht haben. Argumente soll man abwägen und nicht zählen. Zusammenfassend - und stark vereinfachend - lässt sich aber sagen, dass die Nachteile und Risiken beim Leasingmodell auf der Gegenseite, beim Gesellschaftsmodell jedoch auf der eigenen Seite zu finden sind. Das Gesellschaftsmodell führt zu höheren Kosten, die Leasinggestaltung ist schneller und mit schlankeren Vereinbarungen abzuschließen. Beide Gestaltungsvarianten sind langjährig bewährt, aber beide haben auch ihre Tücken, die man besser vor Vertragsschluss individuell bewertet als hinterher erst neu entdeckt.

Dr. Ulrich Eder, Rechtsanwalt und Steuerberater
PUGNATORIUS Ltd., e-mail: u@pugnatorius.com
www.pugnatorius.com