

Welcher Weg zum Immobilienenerwerb ist wirklich sicher?

Von Dr. Ulrich Eder

Der thailändische „Land Code“ verbietet Ausländern den Erwerb von Grund und Boden. Jedes Rechtsgeschäft, das diese Regelung zu umgehen versucht, ist unwirksam. Vor diesem rechtlichen Hintergrund mag es erstaunlich wirken, dass die Grundstückspreise in besten Lagen Thailands im Wesentlichen durch die Auslandsnachfrage geprägt sind.

Ausländern ist der Grundstückserwerb erlaubt, soweit dies im Rahmen einer ministeriellen Erlaubnis oder einer Förderung durch das staatliche Board of Investment erfolgt. Sonderregelungen ergeben sich auch bezüglich eines Condominiums, bei einer besonders hohen Investition für ein kleines Grundstück oder im Rahmen einer Heirat mit einem thailändischen Staatsbürger.

Warum ein nur nomineller Eigentümer die falsche Wahl ist!

Häufig sind diese Konzeptionen für Ausländer nicht geeignet und der Weg über einen langfristigen Mietvertrag oder ein „Usufruct“ nicht gewünscht. Der Beitrag zeigt die in

diesem Fall anzustellenden Erwägungen auf.

Die Verwendung eines Strohmanns, der für den ausländischen Investor das Grundstück erwirbt und hält, ist keine Lösung. Eine derartige Struktur wird in der Praxis nicht geduldet. Dem thailändischen Strohmann („Nominee“) droht gemäß Section 113 des Landgesetzes eine Freiheitsstrafe von bis zu zwei Jahren.

Üblich ist stattdessen die Errichtung einer kleinen Kapitalgesellschaft, die mehrheitlich thailändisch beherrscht ist. Dies bedeutet, dass nicht nur die Mehrheit der Gesellschafter Thailänder sind, sondern auch das Gesellschaftskapital (Eigen- und Fremdkapital) mehrheitlich durch die thailändische Seite aufgebracht wird. Dies ist nicht auf das registrierte Kapital beschränkt. Section 97 Abs. 1 des Landgesetzes stellt vielmehr ausdrücklich darauf ab, ob mehr als 49% des (gesamten) Kapitals der Ltd. einem oder mehreren Ausländern gehört.

Section 1142 des Zivilgesetzbuches ermöglicht die Vereinbarung von Gesellschaftsanteilen mit unterschiedlicher Qualität und hieraus resultierend unterschiedlichen Gesellschafter-



rechten. Hierdurch können Sonderrechte bezüglich der Einsetzung von Geschäftsführern, der Stimmberichtigung sowie der Dividendenverteilung erreicht werden, die die Rechtsposition des ausländischen Minderheitsgesellschafters stärken. Hinzu kommen Verpfändungs-, Ankaufs- und Übertragungsvereinbarungen bezüglich der thailändisch gehaltenen Anteile.

Aus dem Jahr 2006 stammen Richtlinien und interne Anweisungen, wonach bei den thailändischen Gesellschaftern deren Beruf, Monatseinkünfte und Investitionsfähigkeit auf Plausibilität mit dem konkreten Geschäft überprüft werden sollen. Letztlich muss nachgewiesen sein, dass der vermeintlich thailändische Kapitalanteil nicht in Wirklichkeit vom ausländischen Investor stammt. Daneben sind die thailändischen Regelungen zur Geldwäsche zu berücksichtigen, die in der Praxis häufig zu Verzögerungen führen.

Die Gründung und Führung der grundbesitzenden Gesellschaft wird zu Unrecht als in der Praxis völlig unproblematisch dargestellt. Zum einen sind die Anforderungen an Buchführung, Jahresabschluss und Steuererklärungen sowie weitere Kostenfaktoren zu berücksichtigen.



Zum anderen ist eine untätige, schlafende Ltd. nach thailändischem Gesellschaftsrecht unzulässig und es droht die Löschung aus dem Gesellschaftsregister gemäß Section 1246 Zivilgesetzbuch. Hinzu kommen Untersuchungen der Finanzbehörde, wenn nach einer Anlaufzeit von drei Jahren immer noch kein Gewinn ausgewiesen wird.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass ein Eigentumserwerb durch die Gesellschaft nicht bedeutet, dass der ausländische Minderheitsgesellschafter die Immobilie unentgeltlich nutzen kann. Für die Ltd. besteht in diesem Fall das Risiko, dass sie dennoch Mieterträge zu versteuern hat, die dem Marktwert der Nutzungsüberlassung entsprechen.

Warum die Gesellschaftsgründung sich als Belastung darstellen kann

Im Hinblick auf die Begrenzungen des thailändischen Grundstücks- und Ausländerrechts bedeutet eine Immobilieninvestition somit stets die Entscheidung für ein bestimmtes Risikoprofil. Das erste Risiko liegt hierbei in einem möglichen Scheitern der Eintragung im Landregister. Das zweite Risiko beruht darin, dass die Eigentumsstellung in späteren Jahren in Frage gestellt wird oder eine Restrukturierung erforderlich wird.

Hinzu kommt als dritter Gesichtspunkt das Risiko, dass der Mehrheitsgesellschafter trotz verschiedener Vorkehrungen den ausländischen Investor aus der Geschäftsführung ausschließt und die grundstückshaltende Gesellschaft abredewidrig auflöst.

Die Praxis kennt verschiedene risiko-reduzierende Maßnahmen, um Aufgriffsgrenzen und Auffälligkeiten zu vermeiden. Dies sind einerseits Modifikationen in der Zuordnung der Gesellschafteranteile, da eine Prüfung der Umgehungsabsicht durch das Central Land Office in Bangkok regelmäßig erst ab einer ausländischen Beteiligung von 40% erfolgt. Andererseits ist auch eine geänderte Abfolge der verschiedenen Transaktions-schritte möglich, bei der zunächst eine vollständig thailändische Gesellschaft als Grundstückserwerber auftritt.

Daneben kann das Eigentum am Haus und sonstigen Gebäuden gemäß einer Entscheidung des obersten Gerichts aus dem Jahre 1995 isoliert übertragen werden, ohne dass dies unter die Beschränkungen des Landesgesetzes fällt. In diesem Fall kann der Ausländer ein eigenes Hausregistrierungszertifikat erhalten.

Wie die Risiken verringert werden können.



Stets ist zudem zu prüfen, ob statt des Grundstückserwerbs besser die Anteile an der grundstückshaltenden Gesellschaft erworben werden sollten. Dies hat den Vorteil, dass hierbei das Land Office nicht involviert werden muss und den Nachteil, dass der Erwerber auch die Steuerschulden oder sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft miterwirbt.

Aufgrund des fortwährenden wirtschaftlichen Interesses Thailands an Immobilieninvestitionen wird der Eigentumserwerb durch Ausländer auch zukünftig von einem grundsätzlichen Wohlwollen getragen bleiben. Für die langfristige Investition in Grundeigentum ist es für den Investor dennoch wichtig, im Einzelfall zu prüfen, welche rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen eine Null-Toleranz-Gesetzesanwendung auf die konkrete Erwerbsstruktur haben würde.



Dr. Ulrich Eder
Rechtsanwalt und Steuerberater
Managing Director
PUGNATORIUS Ltd., Bangkok, Thailand
u@pugnatorius.com www.pugnatorius.com