

Rahmenbedingungen für ausländische Direktinvestitionen in der Russischen Föderation: Gewerblicher Immobilienmarkt

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung: Russland als attraktiver Markt für ausländische Investoren	S. 2
2. Der gewerbliche Immobilienmarkt in Russland	S. 2
2. 1. Direktinvestitionen in den gewerblichen Immobilienmarkt	S. 2
2. 2. Übersicht einiger ausländischer Investitionen	S. 5
2. 3. Due-Diligence-Prozess	S. 6
3. Rahmenbedingungen für ausländische Direktinvestitionen in der RF	S. 7
3. 1. Das Föderale Gesetz „Über ausländische Investitionen in der RF“ als Rechtsgrundlage für die Investitionstätigkeit	S. 9
3. 2. Rechtliche Formen der Geschäftstätigkeit für ausländische Investoren	S. 9
3. 2.1 Juristische Personen nach russischem Recht	S. 9
3.2.1.1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung	S. 9
3.2.1.2 Aktiengesellschaft	S. 10
3.2.1.3 Repräsentanz	S. 11
3.2.1.4 Filiale als Zweigstelle einer ausländischen Gesellschaft	S. 11
4. Wesentliche Gesichtspunkte des Steuerrechtes in der RF	S. 11
5. Relevante Aspekte des Bodenrechtes	S. 12
6. Zusammenfassung	S. 12
7. Quellenverzeichnis	S. 13

1. Einleitung: Russland als attraktiver Markt für ausländische Investoren

Russland ist ein perspektivenreiches Land und Investitionsstandort für ausländische Unternehmer. Auf Grund seiner Größe und des vorhandenen Potentials ist der russische Markt trotz eines nicht unbeträchtlichen politischen Risikos sehr attraktiv.

Mit einer Bevölkerung von 141,4 Millionen Einwohnern (1.1.2009) ist Russland die größte nicht zur Europäischen Union gehörige Wirtschaft in Europa, eine der zehn größten Volkswirtschaften der Welt und der dritt wichtigste Handelspartner der EU.¹ Jahre der politischen Instabilität, der rechtlichen Unsicherheit sowie der mangelnden konstruktiven Reformmaßnahmen führten zeitweise zur Zurückhaltung vieler potentieller Investoren. Als vertrauensschaffende Maßnahmen des Staates können die weit reichenden Reformen in Steuer-, Bodenrecht, die Modernisierung der Zollgesetzgebung und die Reformen in Gesellschaftsrecht genannt werden.²

Viele Experten gehen davon aus, dass die BRIC-Staaten (Brasilien, Russland, Indien und China) auch während der Krise folgenden Rezession die Wachstumsmotoren der Weltwirtschaft sei werden.

Die BIP-Entwicklung:

	2005	2006	2007	2008
China	10,4	11,6	13,0	9,0
Indien	9,2	9,8	9,4	7,3
Russland	6,4	7,7	8,1	5,6
Brasilien	3,2	4,0	5,7	5,1

Tab.1: Veränderungen des BIP zum Vorjahr in % zwischen 2005 und 2008

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an WEO-Datenbank des IWF, Oktober 2009 <http://www.worldenergyoutlook.org/> (15.05.2011)

Bis September 2008 betrachtete sich Russland als stark gegen die Auswirkungen der internationalen Finanzmärkte. Nach dem Zusammenbruch der Lehman Brothers und dem Fall des Ölpreises litt Rußlands Banksystem an einer schweren Liquidationskrise. Seit 2010 wächst die russische Wirtschaft wieder. Die aktuellen Wirtschaftsdaten sehen gut aus: Das reale BIP dürfte 2010 um knapp 4 Prozent zugelegt haben, 2011 sind sogar 4,5 Prozent zu erwarten. Und obwohl der russische Markt weiterhin an der negativen Darstellung in den Medien leidet, hat das Investitionsklima in Russland sich in den letzten Jahren stark verbessert.

¹ Vgl. Hones, Bernd: Wirtschaftstrends Russland Jahreswechsel 2010/11, Hrsg: Germany Trade and Invest, <http://www.gtai.de> (15.05.2011).

² Vgl. Eckstein, Karl (2005), S.15 ff.

Russland

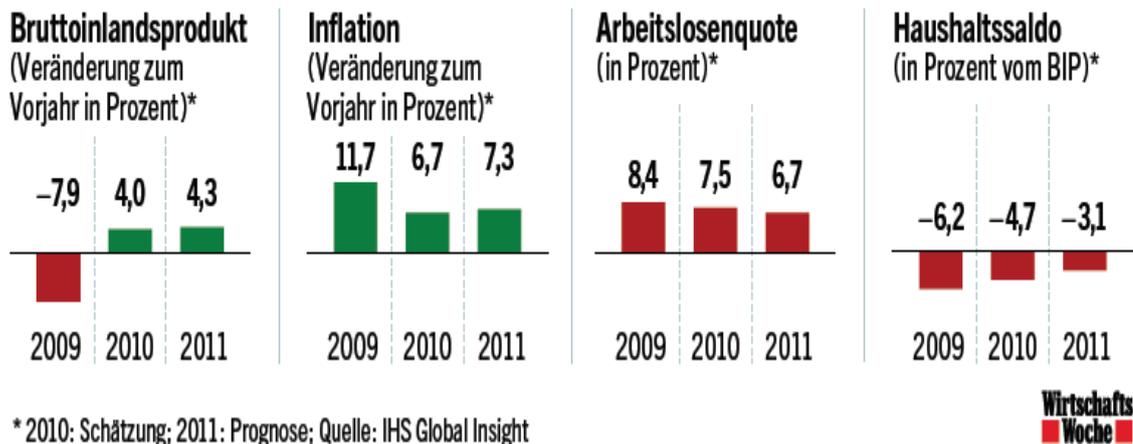


Abb.1: Wirtschaftliche Eckdaten

Quelle: IHS Global Insight (15.05.2011)

2. Der gewerbliche Immobilienmarkt in Russland

Angesichts der Dynamik der russischen Wirtschaft sehen viele europäische Unternehmen auf dem russischen Markt die Chance, den eigenen Wert durch Expansionen in neue Regionen und die Entwicklung lokaler Produkte zu steigern. So konnte auch Russlands Immobilien-Investmentmarkt in den letzten Jahren ein bedeutendes Wachstum verzeichnen. Trotz der weltweiten Finanzkrise ziehen ausländische Investoren weiterhin Investitionen in den gewerblichen Immobilienmarkt in Russland als eines der Hauptziele ihrer Investitionstätigkeit in Betracht.³

2.1 Direktinvestitionen in den gewerblichen Immobilienmarkt

Ab 2006 konnte Russlands Immobilien-Investmentmarkt ein bedeutendes Wachstum feststellen. Im Jahr 2010 überschritten die Ergebnis alle Erwartungen in dem gewerblichen Immobilienmarkt: 417,1 Mrd. USD zu USD 291,9 im Jahr 2009. In dem ersten Quartal 2011 erreichte das Gesamtvolumen der Investitionen 589,1 Mrd. USD.⁴

³ Vgl. Schneider, Florian (2009), S.123 f.

⁴ Vgl. <http://www.praedium.ru/articles.php?atid=1&year=2011>, (26.05.2011).



Abb. 2: Quelle: Praedium ONCOR International (19.05.2011)

Seit 2004 erlebt die Hauptstadt Moskau eine rasante Entwicklung des Büromarktes. Moskau ist nicht nur die mit Abstand größte Stadt des Landes, sondern auch die wichtigste Industriestadt. Die Beschäftigung ist im Landesvergleich überdurchschnittlich hoch. Topmieten für erstklassige Qualität in erstklassiger Lage erreichten 2006 um 1300 USD/m²/Jahr. Damit bewegten sie sich in einer mit London vergleichbaren Größenordnung.⁵

Spitzenmieten im internationalen Vergleich

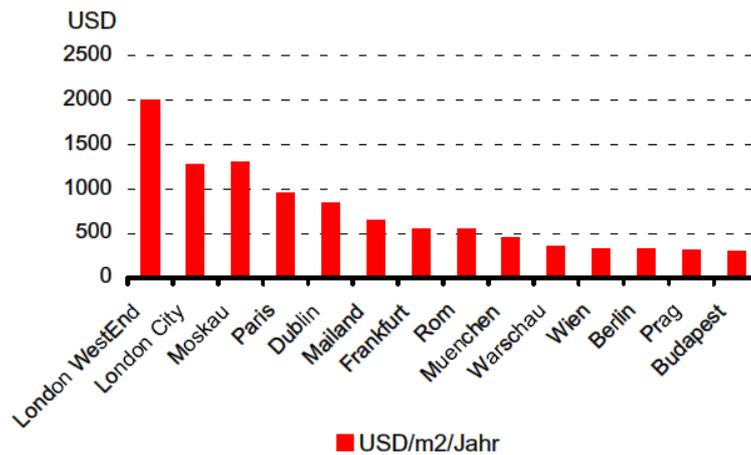


Abb.4: Quelle: UniCredit Group New Europe Research Network (20.05.2011)

⁵ Vgl. http://www.bankaustria.at/informationpdfs/D_REAL_ESTATE_RUSSLAND_270207.pdf, (19.05.2011).

Die höchsten Mieten können im Zentrum erzielt werden, wobei sich die Kreml-Nähe als Toplage, mit Preisen über 1000 USD/m²/Jahr, herauskristallisiert hat.⁶ Das bevorzugte Ziel für Investitionskapital bleibt seit Anfang 2008 das Bürosegment.⁷

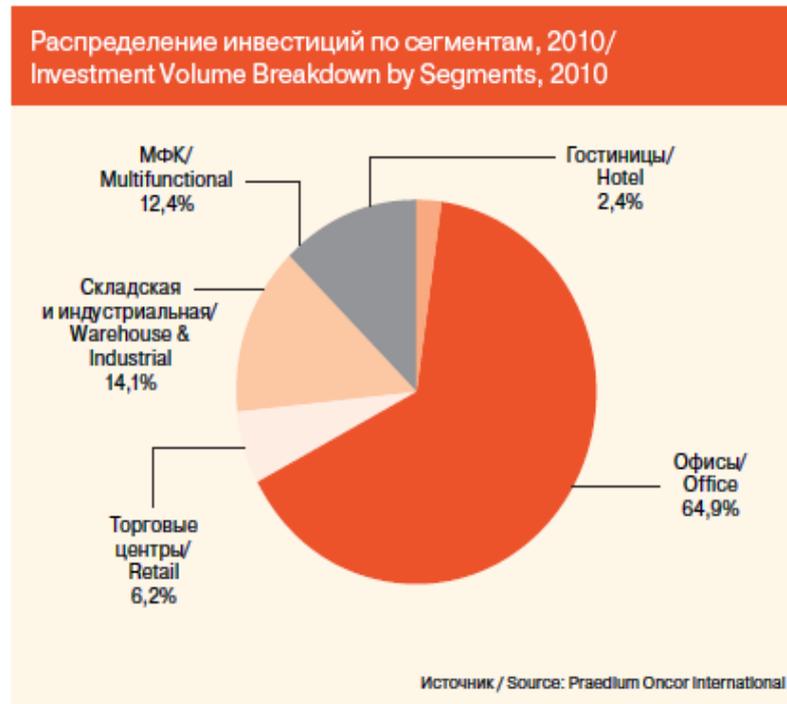


Abb.3: Quelle: Praedium ONCOR International (19.05.2011)

2.2 Übersicht einiger ausländischer Direktinvestitionen

Trotz der weltweiten Finanzkrise bleibt die Aktivität des ausländischen Kapitals im Immobiliensektor auf einem hohen Niveau. Das Interesse konzentriert sich vor allem auf Moskau und St. Petersburg. Mit 10,4 Mio. Einwohnern ist die russische Hauptstadt die mit Abstand größte Stadt des Landes, in der rund ein Viertel des russischen Volkseinkommens produziert wird. St. Petersburg ist die zweitgrößte Stadt mit 4,6 Mio. Einwohnern. Neben internationalen Investoren gibt es auch ausreichend lokales Kapital, das sich für den Immobilienbereich interessiert. Der Moskauer Immobilienmarkt hat sich dadurch zum dynamischsten Markt in Europa entwickelt, der scharfem Wettbewerb ausgesetzt ist.⁸

⁶ Vgl. http://www.praedium.ru/docs/99/praedium_amo-2010.pdf/, (26.05.2011) .

⁷ Vgl. http://www.praedium.ru/docs/99/praedium_amo-2010.pdf/, (26.05.2011) .

⁸ Vgl. Wedde, Reiner (2009), S.45 f.

Примеры инвестиционных сделок, заключенных в 1 полугодии 2010 года/
Examples of Investment Transactions in 1st Half of 2010

Объект / Property	Город / City	Стоимость (\$ млн.) / Price (\$ mln)*	Продавец / Vendor	Инвестор / Investor
ТЦ Европарк / Evropark SC	Москва / Moscow	60	Deutsche Bank	Ташир / Tashir
Бизнес-центр (ул. Красная Пресня)/ Business center (Krasnaya Presnya st.)	Москва / Moscow	45	A1, инвестподразделе- ние «Альфа Групп» / A1, Alfa Group investment subdivision	Банк Стройкредит/ Stroycredit Bank
БЦ Волна / Wave BC	Москва / Moscow	140	Евразия / Eurasia	Согаз / Sogaz
Гостиничный комплекс Шереметьево/ Hotel Complex Sheremetyevo	Москва / Moscow	65	ООО «МБ-Финанс»/ MB-Finance	Wenaasgruppen
Офисный комплекс (Настасьинский переулок, 7, стр. 2) / Office complex (Nastasyinskiy lane, 7, bldg 2)	Москва / Moscow	37	Confidential	Финам / Finam
Проект бизнес-центра (Университет- ская набережная) / Business center project (Universitetskaya emb.)	Санкт-Петербург/ Saint-Petersburg	7	ООО «Имущественный ком- плекс «Университетская»»/ Imuschestvenny complex Universitetskaya, LLC	Бьер Люмьер Холдинг/ Bierre Lumier Holding
Regent Hall	Санкт-Петербург/ Saint-Petersburg	25,5	«Феникс-10» / Fenix-10	Renaissance Development
Capital Plaza	Москва / Moscow	180	Capital Group	«ВТБ Капитал»/ VTB Capital
Pallau-MD	Москва / Moscow	60	«Ферро-Строй» / Ferro-stroy	«РусГидро» / RusGidro
Офисный центр на ул. Бахрушина, 32/1/ Office center on Bakhrushina st., 32/1	Москва / Moscow	35	Akron Group	UFG Asset Management
Северная Башня / Northern Tower	Москва / Moscow	260	«Н-Транс» / N-Trans	«Фармстандарт»/ Farmstandart

Tab.2: Quelle: Praedium ONCOR International (26.05.2011)

Internationale Retailer zeigen zunehmend Interesse an Russland. Bereits im Markt sind Auchan, AVA, Migros Turk, SPAR, Marks & Spencer, IKEA und andere. IKEA plant weitere Investitionen in Milliardenhöhe und denkt nach seinem Erfolg in Moskau an die Expansion in die Provinz. Siemens baut ein neues Hauptquartier in Moskau, die Alfred Ritter GmbH errichtet eine Schokoladenfabrik, und Osram übernahm einen Leuchtröhrenkonzern in Smolensk. [...] ⁹

2.3 Due Diligence - Prozess

Obwohl das Immobilienangebot in Russland rasch ausgeweitet wird, kann es nach wie vor nicht mit der Nachfrage Schritt halten. Die erzielbaren Renditen im kommerziellen Immobiliengeschäft liegen aber nach wie vor deutlich über jenen in anderen CEE-Ländern. Starke Bauaktivitäten haben bereits zu Kapazitätsengpässen und steigenden Kosten geführt. Der Mangel an geschultem Personal verlängert die Bauzeit. Bei der Abnahme von Gebäuden durch die Behörden gibt es ebenfalls einen Engpass. Auch gibt es Probleme mit der Infrastruktur¹⁰. Ein umfassender Due-Diligence-Prozess ist daher unverzichtbar.

Eine Due Diligence ist eine Sammlung und Prüfung verlässlicher Informationen für unternehmerische Entscheidungen und wird hauptsächlich im Transaktionsprozeß finanzieller oder strategischer Investoren im Beteiligungsbereich eingesetzt. Der Due-Diligence-Prozess kann sich allgemein auf die folgenden Untersuchungsbereiche beziehen:

⁹ Johannes Voswinkel, "Neuer Charme im Osten", in: Die Zeit Nr. 43 vom 16. Oktober 2003.

¹⁰ Vgl. o.V., Jones Lang LaSalle "Die wirtschaftliche Entwicklung und der Investitionsmarkt in Russland- Q 1 2011", (2011), S. 2 f.



Abb. 5: Untersuchungsbereiche der Due-Diligence-Prozess

Quelle: http://www.krocker-gmbh.de/due_diligence_de.html (05.05.2011).

Institutionelle Investoren geben normalerweise umfassende Due-Diligence-Prüfungen bei führenden internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, Beratungsunternehmen und Anwaltskanzleien in Auftrag und legen großen Wert auf die Transparenz der Vermögenswerte und Verkäufer. Notwendig und entscheidend sind auch eine tiefgreifende Marktsondierung und ein Verständnis der Faktoren, die in der Zukunft einen Einfluss auf Angebot und Nachfrage haben können. Mit besseren Makroindikatoren gewinnen die russischen Immobilien-Investmentmärkte deutlich an Attraktivität, sowohl für internationale als auch für nationale Investoren. Da immer mehr professionelle Investoren Interesse an hochwertigen institutionellen Objekten haben, passen sich Bauunternehmer vor Ort dieser Nachfrage schnell an. Das hat dazu geführt, dass bewährte Praktiken verstärkt umgesetzt, Pachtverträge standardisiert werden und Bauten qualitativ hochwertiger werden.¹¹

3. Rahmenbedingungen für ausländische Direktinvestitionen in der Russischen Föderation

3.1 Das Föderale Gesetz „Über ausländische Investitionen in der Russischen Föderation“ als Rechtsgrundlage für die Investitionstätigkeit

Am 14. Juli 1999 trat in Russland das neue Gesetz „Über ausländische Investitionen in der Russischen Föderation“ (AusInvG) Nr. 160-FZ vom 09.07.1999 in Kraft. Die Vorschriften des AusInvG erstrecken sich auf ausländische natürliche und juristische Personen sowie auf nicht als juristische Personen gegründete ausländische kommerzielle Organisationen, die in Russland eine Investitionstätigkeit betreiben¹². Die Kernaussagen dieses Gesetzes bestehen darin, dass ausländische Investoren die gleichen Rechte besitzen, dass Vermögen grundsätzlich nicht enteignet werden darf und dass nach der Entrichtung der Steuern und Abga-

¹¹ Vgl. Bogaschewsky, Roland (2005), S. 131 f.

¹² Vgl. Müller (1999), S. 71.

ben frei über den Gewinn verfügt oder dieser ins Ausland überwiesen werden darf. Eine Sicherheit für Investoren bildet auch das bilaterale Abkommen, welches zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Russischen Föderation besteht.

Im Art. 2, Abs. 4-6 AuslInvG legt der Gesetzgeber die Begriffe ‚ausländische Direktinvestitionen‘ und ‚vorrangiges Investitionsvorhaben‘ fest. Unter ausländischen Direktinvestitionen wird Folgendes verstanden:

- der Erwerb einer mindestens 10%igen Beteiligung am Grundkapital eines russischen Unternehmens durch den ausländischen Investor oder die Gründung eines solchen Unternehmens mit 10%ger Übernahme des Grundkapitals
- die Gründung einer Filiale einer ausländischen juristischen Person
- die Ausübung einer Leasinggebortätigkeit für bestimmte Ausrüstungen, deren Zollwert mindestens eine Million Rubel beträgt¹³.

Ein vorrangiges Investitionsvorhaben ist ein Investitionsprojekt mit einem kumulierten Anteil ausländischer Investitionen von mindestens 1 Mrd. Rubel bzw. ein Investitionsprojekt mit einem Mindestanteil ausländischer Investoren am Satzungskapital eines Unternehmens von 100 Mio. Rubel.¹⁴ Diese Investitionsprojekte müssen in ein besonderes Verzeichnis der russischen Regierung aufgenommen und bestätigt werden.¹⁵

Einen wichtigen Punkt des Gesetzes stellt der sog. Gleichbehandlungsgrundsatz dar. Dieser besagt, dass rechtliche Vorschriften für Aktivitäten ausländischer Investoren und Normen zur Verwendung des erzielten Gewinns nicht nachteiliger ausgestaltet sein dürfen als jene, die Aktivitäten russischer Investoren regeln.¹⁶ Somit erlangen ausländische Investoren die gleichen Rechte und Pflichten wie russische Investoren. Allerdings sind Einschränkungen der Rechte ausländischer Investoren in Ausnahmefällen zulässig, wenn sie dem Schutz der verfassungsmäßigen Ordnung, der Moral, der Gesundheit, der Rechte und gesetzlicher Interessen dritter Personen sowie der Sicherheit des Staates dienen.¹⁷

3.2 Rechtliche Formen der Geschäftstätigkeit für ausländische Investoren

Ausländer, die ein Unternehmen in Russland betreiben, sind russischen Staatsbürgern gleichgestellt. Die häufigste Rechtsform für die Führung von Unternehmen in Russland ist die GmbH. Weniger häufige Formen sind die OHG, die KG und die AG (geschlossen und offen). Zusätzlich sind ausländische Personen berechtigt, Filialen und Repräsentanzen in Russland zu eröffnen.

3.2.1 Juristische Personen nach russischem Recht

Juristische Personen nach russischem Recht unterliegen den grundlegenden Bestimmungen des russischen Zivilgesetzbuches (ZGB) Art. 48, Ziff. 1 Das ZGB unterteilt juristische Personen in kommerzielle und nicht-

¹³ Vgl. Art. 2, Abs. 4 AuslInvG.

¹⁴ Vgl. Art. 2, Abs. 6 AuslInvG.

¹⁵ Vgl. Müller (1999), S. 73.

¹⁶ Vgl. Müller (1999), S. 71.

¹⁷ Vgl. Art. 4, P. 2 AuslInvG.

kommerzielle Organisationen. Für kommerzielle Organisationen stellt das russische ZGB folgende Rechtsformen zur Verfügung:

Personengesellschaften:

- Volle Gesellschaft
- Gesellschaft auf Vertrauen

Kapitalgesellschaften:

- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
- Gesellschaft mit zusätzlicher Haftung
- Offene und geschlossene Aktiengesellschaft (AG).

Alle juristischen Personen unterliegen in Russland einer Registrierungspflicht. Die Vorschriften zur Registrierung von Unternehmen beinhaltet das föderale Gesetz „Über die staatliche Registrierung juristischer Personen“ Nr. 129-FZ vom 08.08.2001.

In folgenden Abschnitten wird auf die Bestimmungen der meistverbreiteten Rechtsformen bei Geschäftstätigkeit ausländischer Investoren in Russland eingegangen.

3.2.1.1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung wird in Russland durch Art. 87-94 ZGB sowie das Gesetz „Über die Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ vom 01.03.1998 geregelt. Eine GmbH ist eine juristische Person und bedarf zum Erlangen ihrer Rechtsfähigkeit einer staatlichen Registrierung. Sie kann durch eine oder mehrere Personen errichtet werden. Für die Gründung einer GmbH sind ein Gründungsvertrag und eine Satzung erforderlich. Der Gründungsvertrag legt u.a. den Gesellschafterbestand, Höhe des Stammkapitals, Anteile der Gesellschafter und Zeitpunkt ihrer Einbringung fest. Die Satzung beinhaltet die Angaben über die Firma der Gesellschaft, Sitz der Gesellschaft, Höhe des Stammkapitals, Vorschriften über das Ausscheiden der Gesellschafter sowie Übertragung der Geschäftsanteile. Die Anzahl der Gesellschafter darf 50 nicht übersteigen, sonst muss die GmbH in eine offene Aktiengesellschaft umgewandelt werden. Das Mindeststammkapital einer GmbH beläuft sich auf 100 Minimallöhne (derzeit ca. 300,- Euro), neben Geldeinlagen kommen Sacheinlagen ebenfalls in Frage. Die Gesellschaft haftet mit ihrem ganzen Vermögen, wobei die Gesellschafter nur in Höhe ihrer Einlagen verpflichtet werden können. Die Gesellschafterversammlung stellt das oberste Organ einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung dar und trifft die Grundentscheidungen bei solchen Themen wie Gewinnverteilung, Bestellung der Geschäftsführung sowie Bestätigung der Jahresabschlüsse.¹⁸

3.2.1.2 Aktiengesellschaft

Art. 96-104 ZGB sowie das Gesetz „Über Aktiengesellschaften“ in seiner geänderten Fassung vom 07.08.2001 regeln die Rechtsstellung einer Aktiengesellschaft in der Russischen Föderation. Große Relevanz haben ebenfalls die gesetzlichen Bestimmungen der Wertpapiergesetzgebung.

¹⁸ Vgl. Beiten Burkhardt (2005), S. 16 ff.

Grundsätzlich werden Aktiengesellschaften in geschlossene und offene unterteilt:

- Eine geschlossene Aktiengesellschaft ist gemäß Art. 97, Abs. 2 ZGB eine juristische Person, deren Aktien nur unter bestimmten Voraussetzungen und unter Einhaltung der Vorkaufsrechte der Aktionäre auf Dritte übertragbar sind. Übersteigt die Anzahl der Aktionäre 50, so ist die Gesellschaft in eine offene Aktiengesellschaft umzuwandeln.

- Bei einer offenen Aktiengesellschaft können gemäß Art. 97, Abs. 1 ZGB die Aktien ohne Einwilligung der Aktionäre an einen Dritten veräußert werden. Darüber hinaus ist eine offene Zeichnung der neuemittierten Aktien sowie deren freier Verkauf uneingeschränkt gestattet.¹⁹

Eine Aktiengesellschaft wird durch Beschluss der Aktionäre gegründet und bedarf unerlässlich einer staatlichen Registrierung. Als Gründungsdokument gilt die Satzung. Das Mindestgrundkapital beträgt bei einer geschlossenen Aktiengesellschaft 100 Minimallöhne (derzeit ca. 300,- Euro), bei einer offenen Aktiengesellschaft 1.000 Minimallöhne (derzeit ca. 3.000,- Euro) und kann auch in Sacheinlagen eingebracht werden. Die Aktiengesellschaft haftet mit ihrem gesamten Vermögen, die einzelnen Aktionäre in Höhe ihrer Aktienanteile. Die Aktionärsversammlung, die mindestens einmal im Jahr einberufen werden muss, entscheidet als oberstes Organ einer Aktiengesellschaft über die Änderung der Satzung, Auszahlung der Dividende, Reorganisation und Liquidation der Gesellschaft. Das russische Recht schreibt eine obligatorische Registrierung der Ausgabe von Aktien und sonstigen Emissionspapieren durch die föderale Wertpapierkommission vor. Nicht registrierte Wertpapiere dürfen an Dritte nicht übertragen werden. Die aktuell geführte Verwaltungsreform sieht die Übertragung der Funktionen der föderalen Kommission für den Wertpapiermarkt an den Föderalen Dienst für Finanzmärkte vor, der sich momentan im Gründungsstadium befindet.²⁰

3.2.1.3 Repräsentanz

Eine Repräsentanz ist eine typische Form der „Nicht-Betriebsstätte ausländischer Unternehmen“ und wird zur Vertretung der ausländischen Muttergesellschaft errichtet. Sie ist keine selbständige juristische Person im Sinne des russischen Rechtes.²¹ Die rechtliche Basis für die Gründung einer Repräsentanz bietet die noch aus sowjetischen Zeiten stammende Verordnung Nr. 1074 vom 30.11.1989 „Über die Festsetzung der Verordnung über das Verfahren der Errichtung und der Tätigkeit von Repräsentanzen ausländischer Gesellschaften, Banken und Organisationen in der UdSSR“ an. Art und Umfang der Tätigkeit einer Repräsentanz entscheiden über die Besteuerung ihrer Einkünfte. Bei der Ausübung ausschließlich repräsentativer Tätigkeit für die Muttergesellschaft, bleibt eine Repräsentanz von Steuern befreit. Sollten die Aktivitäten über die vorbereitende und unterstützende Tätigkeit hinausgehen, unterliegt sie mit ihren Einnahmen den russischen Steuern.

¹⁹ Vgl. Beiten Burkhardt (2005), S. 18 f.

²⁰ Vgl. Beiten Burkhardt (2005), S. 19.

²¹ Vgl. Beiten Burkhardt (2005), S. 11.

3.2.1.4 Filiale als Zweigstelle einer ausländischen Gesellschaft

Eine Filiale nach russischem Recht ist eine steuerpflichtige Betriebsstätte einer juristischen Person, jedoch selber keine juristische Person²². Sie liegt außerhalb des Sitzes der Muttergesellschaft und wird zur Ausübung ihrer Funktionen, kommerzieller und repräsentativer, am anderen Ort gegründet. Die Gründung einer Filiale empfiehlt sich vor allem für ausländische Gesellschaften, die kommerzielle und nicht nur rein repräsentative Aktivitäten in der Russischen Föderation anstreben.

4. Wesentliche Gesichtspunkte des Steuerrechtes in der Russischen Föderation

Die im Jahre 1998 durch die russische Regierung initiierte Steuerreform brachte eine Vereinheitlichung von Besteuerungsregeln für alle Steuerzahler und setzte die ersten Zeichen für ein investitionsfreundliches Klima. Eine beachtliche Reduzierung der Steuersätze und die gleichzeitige Abschaffung steuerlicher Vergünstigungen für bestimmte Unternehmen trugen zur Erhöhung der Attraktivität Russlands als Investitionsstandort und zur Förderung einer fairen Konkurrenz unter Unternehmen bei.²³ Die Russische Föderation garantiert den Vorrang der international abgeschlossenen Verträge bzw. Abkommen vor dem nationalen Steuerrecht.²⁴ Alle anfallenden Steuern und Abgaben werden in drei Gruppen unterteilt: föderale, regionale und kommunale Steuern. Die staatlichen Verwaltungsorgane, denen das Besteuerungsrecht zugeteilt ist, sind berechtigt, das Besteuerungsverfahren sowie solche Besteuerungselemente wie Steuersätze, Besteuerungsobjekt, Fristen und mögliche Vergünstigungen selbst zu bestimmen.²⁵ Alle russischen juristischen Personen unterliegen mit Welteinkommen der Besteuerung in der Russischen Föderation. Jedes einzelne Unternehmen hat hierbei die Stellung des Steuersubjektes. Ausländische juristische Personen, die in Russland eine Betriebsstätte als Zweigstelle der Muttergesellschaft führen, sind mit ihrem, der russischen Betriebsstätte zuzuordnenden Einkommen, in Russland uneingeschränkt steuerpflichtig. Einkommen einer ausländischen juristischen Person aus russischer Quelle ohne Betriebsstätte in Russland wird der Quellenbesteuerung unterworfen.²⁶ Das neue Gewinnsteuergesetz aus dem Jahr 2002 vereinfachte die Besteuerung ausländischer Gesellschaften ohne Betriebsstätte in Russland. Bestimmte Einkommensformen wurden durch das Gesetz von der Besteuerung befreit.²⁷

Weiterhin legte das neue Steuergesetzbuch die Vorschriften zur Durchführung der Steuerprüfungen fest. Diese umfassen Regeln zur Vorgehensweise sowie zu maximaler Häufigkeit der Steuerprüfungen durch kontrollierende Organe. Solch eine gesetzliche Regulierung soll die Steuerzahler vor Eigenmächtigkeit der Staatsorgane schützen. Die Höhe der Strafgebühren bei steuerrechtlichen Verletzungen wurde durch neue Vorschriften wesentlich niedriger festgehalten. Sollte der Steuerzahler mit der Höhe der verhängten Strafe

²² Vgl. Art. 4, P. 3 AuslInvG.

²³ Vgl. Beiten Burkhardt (2004), S. 28.

²⁴ Vgl. Beiten Burkhardt (2004), S. 30.

²⁵ Vgl. Beiten Burkhardt (2004), S. 31.

²⁶ Vgl. Bogaschewsky, Roland (2005), S. 212 f.

²⁷ Vgl. Bogaschewsky, Roland (2005), S. 213.

nicht einverstanden sein, so besteht für ihn die Möglichkeit, den Fall beim Gericht einzureichen und dort entscheiden zu lassen. Grundsätzlich werden etwaige Unbestimmtheiten und Erklärungsdefizite des Steuergesetzbuches zu Gunsten des Steuerzahlers ausgelegt.²⁸

5. Relevante Aspekte des Bodenrechtes

Die Bodengesetzgebung erlebte in Russland in den letzten Jahren gravierende Veränderungen. Den rechtlichen Rahmen bilden vor allem die Verfassung, das ZGB und das Bodengesetzbuch (BoGB) der Russischen Föderation. Das letzte zum 30.10.2001 in Kraft getretene Gesetz stellt einen besonders wichtigen Baustein der geschaffenen Rechtsbasis dar.

Zu Neuerungen des BoGB gehört vor allem die Regelung des Art. 36, P. 9, die ausländischen natürlichen und juristischen Personen sowie russischen juristischen Personen mit ausländischer Beteiligung das Recht einräumt, Grundstücksrechte zu erwerben. Eine Ausnahme stellen hierbei landwirtschaftliche Flächen und Grundstücke in Grenzgebieten dar.²⁹

Jeder Erwerb von Grundstücken bzw. Gebäuden unterliegt der staatlichen Registrierung und Eintragung ins Grundbuch. Dies bestimmt das Gesetz „Über die staatliche Registrierung von Immobilienrechten und Immobiliengeschäften“ vom 21.07.1997 in der Fassung vom 11.04.2002. Die Aufgabe zur Registrierung übernahm laut dem Gesetz seit dem 01.01.2000 das Staatliche Bodenkomitee der Russischen Föderation und seine regionalen Vertretungen.

6. Zusammenfassung

Der russische Immobilienmarkt ist charakterisiert durch:

- hohe Dynamik bei starkem internationalen und nationalen Interesse;
- starken Wettbewerb;
- hohe Eintrittspreise und erzielbare Renditen;
- hohe politische und gesetzliche Risiken;
- das Potential, sich zu einem strategisch wichtigen Investmentmarkt zu entwickeln.

Mit besseren Marktindikatoren gewinnen die Immobilien-Investmentmärkte deutlich an Attraktivität. Zuverlässiger Schuldendienst und weit reichende Reformen vor allem im Steuer- und Bodenrecht, mit eröffneten Möglichkeit für ausländische Investoren, sich ein Recht am Grund und Boden zu erwerben, greifen als vertrauensschaffende Maßnahmen des Staates. In der russischen Privatwirtschaft wächst die Zahl der Firmen, die modernen Regeln der Unternehmensführung folgen. Die erhöhte Transparenz ermöglicht ausländischen Investoren eine Planungssicherheit, vor allem bei langfristig ausgerichteten Direktinvestitionen. So bietet der russische Markt gute Expansionsmöglichkeiten und immer mehr ausländische Investoren nehmen die Chancen wahr.

²⁸ Vgl. Beiten Burkhardt (2005), S. 38 ff.

²⁹ Vgl. Beiten Burkhardt (2005), S. 23.

7. Quellenverzeichnis

Bogaschewsky, Roland (Hrsg.) (2005): BME- Leitfaden Internationale Beschaffung, Band 3: Einkaufen und Investieren in Russland, Dresden: BME, 2005, S 131 bis 222

Eckstein, Karl (2005): Russland als Zielmarkt, in: Denz, Walter; Eckstein, Karl; Schmiede, Frank: Business mit Russland: Ein Ratgeber für Einsteiger, Basel: Haupt, 2005, S.15 bis 43

Müller, Michael (1999): Das neue Auslandsinvestitionsgesetz vom Juli 1999, in: FAZ-Institut (Hrsg.): Wirtschaftshandbuch Russland, Praxisnaher Ratgeber für Unternehmen, September 1999, Frankfurt am Main, S. 71 bis 76

Schneider, Florian (2009): Grundzüge des russischen Immobilienrechts, in: Frank, Sergey; Wedde, Reiner (Hrsg.): Investmentguide Russland: Personal, recht, Steuern und Kommunikation in der Praxis, Berlin: Schäfer/Poeschel, 2009, S.123 bis 142

Wedde, Reiner (2009): Allgemeiner Umgang mit dem russischen Recht, in: Frank, Sergey; Wedde, Reiner (Hrsg.): Investmentguide Russland: Personal, recht, Steuern und Kommunikation in der Praxis, Berlin: Schäfer/Poeschel, 2009, S.41 bis 51

Bank Austria Creditanstalt AG (Hrsg): Russland Europas „Hot Spot“, in Real Estate Country Facts, 26.02.2007, abrufbar unter http://www.bankaustria.at/informationpdfs/D_REAL_ESTATE_RUSSLAND_270207.pdf, (19.05.2011)

Beiten Burkhardt: Investitionen in Russland, in: Informationsbroschüre, 2004, abrufbar unter <http://www.bblaw.ru/pdf/invru2004de.pdf>, (12.05.2011)

Beiten Burkhardt: Investitionen in Russland, in: Informationsbroschüre, 2005, abrufbar unter <http://www.auwi-bayern.de/awp/inhalte/Grenzenlos-erfolgreich-/Anhaenge/Investitionen-in-Russland.pdf>, (12.05.2011)

Hones, Bernd: Wirtschaftstrends Russland Jahreswechsel 2010/11, Hrsg: Germany Trade and Invest, abrufbar unter http://www.gtai.de/web_de/startseite, (15.05.2011)

Jones Lang LaSalle GmbH (Hrsg.), (o.V., Jones Lang Lasalle “Die wirtschaftliche Entwicklung und der Investitionsmarkt in Russland- Q 1 2011“), o.V., abrufbar unter http://www.joneslanglasalle.ru/ResearchLevel1/Investment_Express_Q1_2011_RUS.pdf, (27.05.2011)

Praedium Oncor International (Hrsg.): (o.V., Commercial real estate, market overview, 2010), o.V., abrufbar unter, http://www.praedium.ru/docs/99/praedium_amo-2010.pdf/, (26.05.2011)

Praedium Oncor International (Hrsg.): (o.V., Commercial real estate, market overview, 2011), o.V., abrufbar unter, http://www.praedium.ru/docs/99/praedium_q1mo-2011.pdf/, (26.05.2011)

Rechtsakte der Russischen Föderation, <http://www.gov.ru/main/page4.html> (19.05.2011):

- Das föderale Gesetz „Über die Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ Nr. 14-FZ vom 01.03.1998
 - Das föderale Gesetz „Über Aktiengesellschaften“ Nr. 208- FZ vom 07.08.2001
 - Das föderale Gesetz „Über ausländische Investitionen in der Russischen Föderation“ Nr. 160-FZ vom 09.07.1999 (mit Änderungen zum 21.03.2002, 25.07.2002, 08.12.2003)
-