

Eteläranta 4 B 9
00130 Helsinki, Finnland
Tel. +358 9 696207-0
Fax +358 9 696207-10
helsinki@bjl-legal.com

Erwerb von Immobilien in Finnland

Die Übertragung eines Grundstückes ist in Finnland mit weniger Förmlichkeiten verbunden als in vielen anderen Ländern. Der Käufer und der Verkäufer können den Vertrag – mit oder ohne Hilfe eines Maklers oder Inanspruchnahme rechtliche Beratung – selbst schriftlich aufsetzen. Dieser Artikel gibt einen Überblick über Durchführung und steuerliche Konsequenzen eines Immobilienkaufs.

von
Peter Jaspers

Stand
September 2007

Bei der Formulierung des Vertrages sollten Sie darauf achten, die zu übertragende Immobilie vollständig zu bezeichnen. Das finnische Recht lässt es zu, dass das Eigentum am Gebäude einer anderen Person zusteht als dem Eigentümer des Grundstückes. Es ist daher angebracht, ausdrücklich zu erwähnen, dass das Grundstück mitsamt Gebäuden und ggf. Einrichtung und Zubehör verkauft wird.

Prüfungen vor Vertragsschluss

Prüfen Sie vor dem Kauf auch den Inhalt des Grundstücksregisters. Ihr Verkäufer muss aus diesem als Eigentümer hervorgehen. In Finnland ist zwar die Registereintragung nicht Voraussetzung für den Erwerb des Eigentums, Sie als Erwerber können aber nur bei Voreintragung des Verkäufers darauf vertrauen, dass Sie vom richtigen Eigentümer kaufen. Auch Belastungen des Grundstückes, insbesondere Hypotheken und andere Grundpfandrechte, gehen aus den verschiedenen Abteilungen des Registers hervor.

Soweit es sich nicht nur um eine kleine Transaktion handelt, ist es in der Regel sinnvoll, sich vor

einer Kaufentscheidung durch eigene Experten vom Zustand der Immobilie zu überzeugen. Die Ergebnisse einer solchen Untersuchung können wertvolle Anstöße dafür geben, welche Zusicherungen des Verkäufers man noch in den Vertrag aufnehmen sollte. Es gibt in Finnland zahlreiche auf solche Untersuchungen spezialisierte Dienstleister. Wenn mit der Immobilie mehr als die üblichen Anschlussverträge (Gas, Strom usw.) verbunden sind, wenn zum Beispiel Mietverträge mit Drittparteien bestehen, dann ist in vielen Fällen auch eine rechtliche Überprüfung dieser Verträge angebracht.

Wenn die Kaufentscheidung gefallen und der Vertrag verhandelt ist, muss für die Unterschrift ein öffentlicher Urkundsbeamter als Zeuge hinzugezogen werden. Dies ist in der Regel ein Beamter der Gemeinde, aber auch die finnischen Konsulate in Deutschland können diese Funktion ausüben. Die Mitwirkung des Beamten kostet derzeit eine Gebühr von 77 Euro.

Steuerliche Aspekte

Wer in Finnland eine Immobilie besitzt, muss sich in gewissem Maße auch mit dem finnischen Steuersystem auseinandersetzen.

Zunächst muss auf den Grundbesitz eine jährliche *Grundsteuer* gezahlt werden. Die Höhe der Steuer ist von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. Sie beträgt für Immobilien, die nicht als ständige Wohnung verwendet werden, 0,5 bis 1 Prozent des Steuerwertes des Grundstückes.

Die *Vermögensteuer* ist in Finnland seit 2006 abgeschafft. Im Erbfall führt der Grundbesitz in Finnland aber dazu, dass in Finnland *Erbschaftssteuern* gezahlt werden müssen. Diese können auch bei kleineren Vermögen schon recht schmerzhaft sein, da generell nur 3.400 Euro steuerfrei sind. Der Steuersatz ist gestaffelt, für Kinder und Enkel 10 bis 16 Prozent, für nicht verwandte Personen, auch Verlobte (!) schon 30 bis 48 Prozent. Die steuerlichen Folgen eines Erbfalls sollten daher möglichst schon beim Erwerb der Immobilie bedacht werden.

Steuern fallen auch an, wenn die Immobilie später zu einem Preis



Eteläranta 4 B 9
00130 Helsinki, Finland
Tel. +358 9 696207-0
Fax +358 9 696207-10
helsinki@bjl-legal.com

verkauft wird, der über dem Erwerbspreis liegt. Dieser Veräußerungsgewinn wird in Finnland im Rahmen der Einkommensteuer in der Form der *Veräußerungsgewinnsteuer* berücksichtigt. Die Steuer beträgt 28 Prozent des Veräußerungsgewinnes, der sich aus der Differenz zwischen Erwerbs- und Verkaufspreis berechnet. Unter bestimmten Umständen können von dieser Steuer verschiedene Abzüge gemacht werden. Daher kann es je nach Konstellation günstiger sein, die Immobilie zu Lebzeiten an die nächste Generation zu verkaufen als sie später zu vererben.