

**Polska**



# Jak kupić lub wynająć biuro czy apartament

2015-06-26 15:03:17



W Niemczech nie ma szczególnych regulacji dotyczących nabywania nieruchomości przez cudzoziemców.



Najemcą pomieszczeń biurowych, magazynowych oraz powierzchni produkcyjnych w Niemczech mogą być zarówno osoby fizyczne, jak i spółki (kapitałowe i osobowe).

Jeśli chodzi o zakup nieruchomości, zagraniczni nabywcy zrównani są w tym zakresie z nabywcami miejscowymi.

Zasadniczo w Republice Federalnej Niemiec rozróżnia się najem lokali mieszkalnych i najem lokali/pomieszczeń pod działalność gospodarczą. Oznacza to jednakże, że w stosunku do najemców lokali pod działalność gospodarczą nie obowiązują i nie mogą być stosowane pewne przepisy ochronne, w szczególności w zakresie ochrony przed wypowiedzeniem oraz wysokości czynszów.

W szczególności należy sprawdzić, czy wynajmujący dysponuje prawami do pomieszczeń lub powierzchni, które oferuje do najmu. W rzadkich przypadkach może się zdarzyć, że dane pomieszczenie może zostać zaoferowane do najmu przez „wynajmującego”, który sam jest najemcą, a nie właścicielem. Taka możliwość podnajmowania jest zasadniczo prawnie możliwa, jednakże należy zwrócić uwagę, iż wtedy stosunek najmu istnieje tylko z tzw. głównym najemcą, czyli stroną danej umowy, a nie z właściwym wynajmującym. Oznacza to, że podnajemca lokalu pod działalność gospodarczą musi opuścić używany przez siebie lokal po zakończeniu najmu głównego. Zaleca się najpierw sprawdzić, czy strona wynajmująca rzeczywiście uprawniona jest podnajmując lokal, a jeżeli tak, należy w umowie najmu odpowiednio zabezpieczyć się przed wypowiedzeniem.

Umowa najmu lokalu pod działalność gospodarczą zawiera najczęściej czynsz netto za metr kwadratowy oraz tzw. koszty dodatkowe (Nebenkosten) w wysokości stałej kwoty. Obie kwoty płatne są jako miesięczny czynsz, przy czym w przypadku firm doliczyć należy jeszcze VAT (czynsz brutto). Koszty dodatkowe oblicza się również według wynajmowanej powierzchni, są płatne miesięcznie jako tzw. zaliczka. Na koniec roku następuje rozliczenie faktycznych kosztów dodatkowych, które najemca powinien kontrolować, ponieważ często wynajmujący rozliczają ten element niekorzystnie dla najemcy i pobierają zbyt wysokie kwoty.

Wyszukanie właściwych obiektów pod działalność można zlecić wyspecjalizowanemu maklerowi. Maklerzy pobierają swoje wynagrodzenie z reguły po zakończeniu umowy najmu.

W przypadku rynku najmu lokali pod działalność często przyjmuje się, że prowizję maklera przejmuje wynajmujący. W przypadku, gdy do opłacenia prowizji maklera zobowiązany jest najemca należy jeszcze przed pierwszym kontaktem, względnie pierwszą rozmową, dokładnie wyjaśnić, kto i w jakiej wysokości opłaca

działalność maklera. Prowizja maklera również podlega opodatkowaniu VAT i nie jest zwracana po zakończeniu umowy najmu. Przesłanie przez maklera ofert (Expose) nie zobowiązuje jeszcze do jego wynagrodzenia.

W szczególności w przypadku najmu nowych pomieszczeń pod działalność często przyjęte jest, że najemca przedstawia swoje życzenia, co do podziału pomieszczeń, które wynajmujący często spełnia chcąc zachęcić najemcę do zawarcia umowy. Wówczas należy jak najwięcej szczegółów uzgadniać na piśmie, w szczególności w odniesieniu do późniejszego opuszczenia najmowanych pomieszczeń. W przypadku przebudowy pomieszczeń przez najemcę na jego koszt należy koniecznie przedtem uzgodnić, czy owe zmiany będą musiały być później usunięte na koszt najemcy, czy wynajmujący zapłaci najemcy za koszt tych zmian, kiedy najemca będzie się wyprowadzał, czy też zmiany pozostaną w lokalu bez rozliczania tych kosztów.

W umowie najmu należy również zwrócić uwagę, jak uregulowana jest kwestia obowiązku napraw przy opuszczaniu pomieszczeń lub tzw. „napraw estetycznych”.

Zasadniczo umowy najmu lokali pod działalność gospodarczą zawierane są na bazie wzorów umów i propozycji przedstawianych przez wynajmujących. Zaleca się, aby zmiany i korzystne rozwiązania na rzecz najemcy negocjować przed zawarciem umowy.

W Niemczech brak jest szczególnych regulacji dotyczących nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, na podstawie których istniałby obowiązek uzyskania przez nich urzędowego pozwolenia. Tym samym zagraniczni nabywcy nieruchomości zrównani są w tym zakresie z nabywcami miejscowymi. Na podstawie następujących aktów prawnych:

- **Ustawa o obrocie nieruchomościami (Grundstückverkehrsgesetz)**
- **Ustawa o zasadach obrotu nieruchomościami (Grundstückverkehrsordnung)**
- **Kodeks budowlany (Baugesetzbuch)**

Zarówno osoby fizyczne, jak i spółki osobowe oraz spółki kapitałowe mogą nabywać nieruchomości. W pierwszej kolejności następuje uzgodnienie przejścia prawa własności na nieruchomości między zbywcą a nabywcą (Auassung), a w drugim kroku następuje wpis do księgi wieczystej.

Również w przypadku nabycia tzw. mieszkań własnościowych w przypadku, których oprócz użytkowanych przez samego właściciela powierzchni mieszkalnych i lokali gospodarczych istnieje jeszcze szczególna forma własności powierzchni wspólnych, nabycie odbywa się w taki sam sposób. Umowy muszą być zawierane przed niemieckim notariuszem, który komunikuje się bezpośrednio z wydziałami ksiąg wieczystych prowadzonymi przez niemieckie sądy rejonowe (Amtsgericht).

Obowiązkowy akt notarialny ma oprócz funkcji dowodowej również cel poinformowania kupującego i sprzedającego o ich prawach, aby nie podejmowali nieprzemyślanych kroków. Akt notarialny następuje przed notariuszem w obecności obu stron (kupujący i sprzedający). Możliwe jest reprezentowanie ich przez osoby trzecie, w tym celu wymagane jest przedłożenie odpowiedniego pełnomocnictwa.

Przyjęte jest, że sprzedający udostępnia zainteresowanemu kupnem działki lub domu przygotowany na swój koszt projekt umowy. W tej sytuacji jest zadaniem kupującego sprawdzić, czy sprzedający rzeczywiście jest właścicielem nieruchomości/przedmiotu sprzedaży.

W większości przypadków sprzedający bez dodatkowego wezwania przedłoży wyciąg z księgi wieczystej, z którego wynikają obciążenia nieruchomości (np. hipoteka, dług gruntowy) oraz pozostałe obciążenia.

Przed sporządzeniem notarialnej umowy strony, w szczególności kupujący, mogą zaproponować odpowiednie zmiany osobiście lub poprzez zatrudnionych prawników. Również sam notariusz wskaże przed oraz podczas zawierania umowy na zagrożenia oraz elementy szczególne, wyjaśniając niezależnie stan faktyczny.

Wynegocjowany dokument zostanie następnie potwierdzony przed notariuszem. Notariusz odczytuje na głos kompletny dokument umowy, w związku z czym należy liczyć się z tym, że podpisanie umowy przed notariuszem może zająć dłuższy czas.

Ponieważ kupujący do momentu wpisania do księgi wieczystej nie jest właścicielem, musi się chronić przed tym, że inni kupujący przed nim zostaną wpisani do księgi (ponieważ np. sprzedający zawarł jeszcze jedną umowę sprzedaży tej samej działki). Zabezpieczenie to następuje poprzez wpisanie do księgi tzw. Auassung (zgoda między zbywcą a nabywcą na przejście prawa własności na nieruchomości). Zarówno koszty notarialne, jak i jednorazowy podatek od nabycia nieruchomości (tzw. Grunderwerbsteuer) ponosi kupujący. Do bieżących kosztów nabycia nieruchomości należy płatny corocznie podatek od nieruchomości.

Księgi wieczyste nie są, w odróżnieniu np. od rejestru handlowego, rejestrem publicznym. Oznacza to, iż nie każdy ma wgląd w to, kto jest właścicielem, jakich nieruchomości i po jakiej cenie je nabył lub zbył. W przypadku udokumentowania szczególnego interesu prawnego osoba/podmiot, która złoży odpowiedni wniosek, otrzymuje wyciąg z księgi wieczystej.

*źródła: PAliIZ, MG*



**INNOWACYJNA GOSPODARKA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**MINISTERSTWO  
ROZWOJU**

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego