

Legal Newsletter Oktober 2024

1. Real Estate Investment Trusts (REIT) - Gesetzesvorlage

Im September 2024 verabschiedete der rumänische Senat einen Gesetzesentwurf, der eine auf Immobilienvermögen und den damit verbundenen Einnahmen fokussierte Investitionsstruktur reguliert und formalisiert. Diese Struktur wird auf dem Immobilienmarkt umgesetzt und ist unter der Bezeichnung „Real Estate Investment Trusts („REIT““ bekannt.

Schlüsselpunkte:

- Der Gesetzesentwurf bezieht sich auf die Einrichtung von zwei Arten von **REITs**, nämlich Real Estate Investment Trusts (rumänisches Kürzel: „SII“) bzw. Immobilien-Investmentgesellschaften („IIG“) und „Real Estate Profile Trusts“ (rumänisches Kürzel: „SPI“) bzw. Immobilienunternehmen („IU“).
- Die Merkmale der „SII“-REITs sind:
 - Aktiengesellschaften mit Sitz in Rumänien.
 - ihre Aktien werden an einem regulierten Markt in Rumänien gehandelt.
 - Durchführung fachspezifischer Immobilienaktivitäten.
 - mindestens 75% ihrer Einnahmen müssen aus fachspezifischen Immobilienaktivitäten oder Dividenden anderer SII-/SPI-REITs herrühren.
 - mindestens 90% ihrer Gewinne sind in Form von Dividenden an ihre Aktionäre auszuschütten.
 - sie dürfen nicht als Kleinunternehmen (sog. Mikrounternehmen) gegründet werden.
- Die Merkmale der „SPI“-REITs sind:
 - sie dürfen entweder als Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder als Aktiengesellschaften errichtet werden.
 - mindestens 95% ihres Eigenkapitals müssen von SII-REITs gehalten werden.
 - die Haupttätigkeit ihres Unternehmensgegenstandes muss der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien sowie der Betrieb, die Verwaltung und/oder die Entwicklung von Immobilienprojekten sowie die Vermietung der eigenen Immobilien sein.
 - sie haben ihren gesamten Gewinn an ihre Anteilseigner ausschütten.
- Sowohl SII- als auch SPI-REITs können Darlehen bis zur Höhe von 65% ihrer Aktiva bei Dritten aufnehmen und diese Darlehen ausschließlich mit den dem finanzierten Vorhaben zugewiesenen Vermögenswerten besichert werden.
- Die Tätigkeit dieser Investitionsstruktur hat sich auf die folgenden Schwerpunkte zu konzentrieren:
 - Kauf und Verkauf von Immobilien(-Vermögenswerten).
 - Vermietung, Verpachtung, Konzession oder jede andere Form der Übertragung von Nutzungsrechten an Immobilienvermögen für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren.
 - Entwicklung, Nutzung, Betrieb und/oder Verwaltung von Immobilienvermögen und -projekten, einschließlich Freizeitzentren, sozialen Einrichtungen, Einkaufs- und Dienstleistungszentren.
 - die mit land- und forstwirtschaftlichen Vorhaben verbundenen, für die Produktion oder Bewirtschaftung erforderlichen Immobilienvermögen.
- Das unmittelbare Hauptziel besteht darin, durch die Anziehung neuer, insbesondere ausländischer und/oder institutioneller Investoren, zum wirtschaftlichen Wachstum des rumänischen Immobilienmarktes beizutragen und neue Investitionsmöglichkeiten auf dem rumänischen Immobilienmarkt zu schaffen, indem REITs reguliert werden, ähnlich wie in anderen Ländern, die diese Struktur bereits erfolgreich umgesetzt haben.

Quelle: GE-x Nr. 433/2024 über REITs (Real Estate Investment Trusts).

Legal Newsletter Oktober 2024

2. Immobilienentwickler dürfen beim Abschluss des Vorvertrags eine Anzahlung von höchstens 10% verlangen - Gesetzesvorlage

Am 9. Oktober 2024 wurde – zur Behandlung im rumänischen Senat – eine Gesetzesvorlage zur Ergänzung des Gesetzes Nr. 10/1995 über die Qualität im Bauwesen eingebracht, wonach ein Bauträger, bei Abschluss der Kaufzusage, eine Anzahlung von maximal 10% des Gesamtpreises der vorvertragsgegenständlichen Immobilie verlangen darf.

Laut Gesetzesvorlage, bei Abschluss der Verkaufszusage:

- darf der Bauträger eine Anzahlung von höchstens 10% des Gesamtpreises der transaktionsgegenständlichen Immobilie verlangen.
- kann die Anzahlung höher sein, jedoch 40% des Gesamtpreises der gegenständlichen Immobilie nicht übersteigen, (und nur) wenn der Bauträger eine Versicherung zum Schutz der Investition bei einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossen hat.
- sind die als Anzahlung geleisteten Beträge auf ein Sonderkonto des Bauunternehmens eingezahlt werden, das lediglich für die gegenständliche Immobilie eingerichtet wurde bzw. bestimmt ist und von dem Bauträger ausschließlich für die Erschließung des jeweiligen Projekts ausgegeben werden darf.

Die Gesetzesvorlage sieht die folgenden Vorteile vor:

- Verringerung der durch die mit dem Immobilienbau verbundenen Gefahren herbeigeführten finanziellen Belastung für die Käufer und Sicherstellung fairerer Vertragsbedingungen, wodurch das Verlustrisiko beträchtlicher Geldbeträge vermindert wird, falls die Immobilie nicht vertragsgerecht bereitgestellt wird.
- Stärkung des Vertrauens in Immobiliengeschäfte, indem ein sichereres und berechenbareres Handelsumfeld für alle Beteiligten geschaffen wird.
- Förderung der Immobilienentwickler zur Annahme transparenter Geschäftspraktiken und Zusammenarbeit mit Versicherungsgesellschaften, um die Bereitstellung der Immobilien zu den vereinbarten Bedingungen sicherzustellen.

Quelle: Gesetzesvorlage (eingebracht beim Senat unter Nr. B519/2024) zur Ergänzung des Gesetzes Nr. 10/1995 über Qualität im Bauwesen, in der jew. geltenden Fassung.

Dieser Newsletter ist ein Service von TPA Rumänien.

TPA Romania

Crystal Tower Building
Blvd. Iancu de Hunedoara. Nr. 48, etaj 2
Sector 1, 011745 Bucuresti, Romania
Tel.: +40 21 310 06-69

www.tpa-group.ro

www.tpa-group.com



Legal Newsletter Oktober 2024

Möchten Sie regelmäßig Nachrichten zu Neuerungen in den Bereichen Steuern und Recht erhalten, bitte abonnieren Sie unseren [Newsletter](#).

Dan Iliescu

Legal Services Partner

e-Mail: dan.iliescu@tpa-group.ro

IMPRINT Information update: Oktober 2024. Diese Informationen wurden vereinfacht dargestellt und ersetzen nicht die individuelle Beratung.
TPA Romania ist ein unabhängiges Mitglied der Baker Tilly Europe Alliance. Tel: +40 21 3100669. Homepage: www.tpa-group.ro; Konzept und Gestaltung: TPA Romania
Copyright ©2024 TPA Romania, Crystal Tower Building, Blvd. Iancu de Hunedoara, Nr. 48, Et. 2, Sect. 1, 011745 Bukarest, Rumänien