

RECHT

KURZ und KNAPP

ANTEILSERWERB AN GMBH

Kaufverträge über den Anteilsverkauf einer russischen GmbH waren bisher grundsätzlich in einfacher Schriftform abzuschließen. Ab dem 1. Juli 2009 sind solche Kaufverträge nun grundsätzlich notariell zu beurkunden. Dabei erfolgt die Anteilsübertragung zum Zeitpunkt der jeweiligen notariellen Beglaubigung (nach den alten Regelungen erfolgte die Anteilsübertragung zum Zeitpunkt der Benachrichtigung der GmbH über die Übertragung).

Möchten die Parteien vor dem Abschluss des Anteilskaufvertrages einen Vorvertrag unterzeichnen, in dem sie sich über die Bedingungen des Hauptvertrages einigen, ist auch dieser ab dem 1. Juli 2009 notariell zu beurkunden. Die gesetzlich vorgeschriebene Form ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vorvertrages.

ÄNDERUNG INSOLVENZGESETZE

Am 5. Juni 2009 trat das Föderale Gesetz „Über die Einbringung von Änderungen in einzelne Gesetzgebungsakte“ vom 28. April 2009 in Kraft. Mit dem neuen Gesetz wurden folgende Gesetze geändert: „Über Banken und Banktätigkeit“, „Über die Zahlungsfähigkeit (Bankrott) von Kreditinstituten“ und „Über die Zahlungsfähigkeit“.

Die für das Gesetz „Über die Zahlungsfähigkeit (Bankrott) von Kreditinstituten“ vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen werden von den Arbitragegerichten im Zusammenhang mit Insolvenzverfahren angewendet, die nach dem Inkrafttreten des Föderalen Gesetzes eingeleitet wurden.

Änderungen werden außerdem auf Insolvenzverfahren angewendet, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleitet wurden, und zwar in Bezug auf Geschäfte, die nach dem Inkrafttreten abgeschlossen wurden.

EINFUHR VON KULTURGÜTERN

Die russische Staatsduma hat in zweiter Lesung Änderungen in der Gesetzgebung vorgenommen, welche die Förderung der Einfuhr von Kulturgütern nach Russland zum Ziel haben.

Die Änderungen sehen vor, dass die Ausfuhr von Kulturgütern, die vor über 100 Jahren geschaffen wurden, gestattet ist, falls sie von natürlichen oder juristischen Personen außerhalb Russlands erworben und nach Inkrafttreten des Gesetzes eingeführt worden sind. Das Ausfuhrverbot für Kulturgüter, die im Register des Museums- und Archivfonds der Russischen Föderation aufgeführt sind oder permanent in staatlichen oder kommunalen Museen, Archiven, Bibliotheken sowie anderen Kulturlagerstätten aufbewahrt werden, bleibt in Kraft.

Dieser Infodienst wird unterstützt von:

Rödl & Partner

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwältin

Elektrosawodskaja Uliza 27, Gebäude 2, 107023 Moskau  
Tel.: +7 495 933 51 20 / 20 55  
www.roedl.ru

Preisverfall auf Immobilienmarkt

Leitender Banker gibt düstere Prognosen – und wird wenig später entlassen

Auf einer Konferenz in Moskau warnte einer der Abteilungsdirektoren der größten russischen Bank vor einem Verfall der Immobilienpreise im Herbst. Wenige Stunden später wurde ihm wegen dieser Äußerungen gekündigt. Doch dem russischen Immobilienmarkt stünden nach mehreren Boomjahren in der Tat schwere Zeiten bevor, warnen Experten. Die russische Zentralbank und die mehrheitlich dem Staat gehörende Sberbank sehen hingegen keine Gefahr.

Von Norbert Schott (n-ost)

Die Prognosen von Alexej Tschuwin, Direktor der Abteilung für Baufinanzierung der Sberbank, klangen düster: Im Herbst beginne ein Kampf um die Liquidität vieler Bauträger, sie „werden ihre Immobilien billig verkaufen, nur um überhaupt irgendwelche Einnahmen zur Absicherung der Liquidität zu bekommen“, sagte Tschuwin auf einem Moskauer Kongress zum Immobilienmarkt in Russland Anfang Juni. Um flüssig zu bleiben, müssten auch immer mehr Banken, die Immobilien veräußern, die sie als Ausgleich für säumige Kredite angenommen hätten. Das führe zu einem Preisverfall im Wohnungs- und Bürosektor, erklärte der hochrangige Angestellte der größten russischen Bank, welche mehrheitlich im Eigentum der Zentralbank Russlands ist.

Die Meldung verbreitete sich schnell – wenige Stunden später war Tschuwin gefeuert. Sein vormaliger Arbeitgeber erklärte in einer Presseerklärung, dass Tschuwin nicht befugt war, auf der Konferenz im Namen der Bank aufzutreten. Seine Aussagen entsprächen nicht den statistikbasierten Einschätzungen der Sberbank, ferner seien Tschuwins Äußerungen über den Immobilienmarkt „ausschließlich seine persönliche Meinung und in keiner Weise der offizielle Standpunkt der Sberbank“. Tschu-

win befinde sich nun im Urlaub und werde danach nicht an seinen Arbeitsplatz zurückkehren.

In den letzten Jahren ist der Immobilienmarkt Russlands mit enormen Wachstumsraten expandiert. Selbst außerhalb der zwei großen Metropolen Moskau und St. Petersburg waren für europäische Verhältnisse unglaubliche Wachstumsraten zu beobachten. Zahlte man beispielsweise Anfang 2005 in Nowosibirsk für einen Quadratmeter Wohnfläche im Rohbau unter 20 000 Rubel – zum damaligen Kurs rund 550 Euro –, wuchs der Preis bis Mitte 2008 auf über 50 000 Rubel – rund 1 400 Euro – an. Dies führte zu einem ungeahnten Bauboom, plötzlich wurden selbst in der weitläufigen sibirischen Steppe Wohnhäuser mit bis zu 40 Etagen geplant. Von den hochtrabenden Bauvorhaben für Moskau und St. Petersburg wie dem Rossija-Tower mit seinen 118 Etagen ganz zu schweigen.

Die Gründe für den Boom waren vielfältig. Zum einen wuchs durch die hohen Ölpreise die im Umlauf befindliche Geldmenge, und damit stiegen die Löhne. Die Erfahrungen mit der Hyperinflation Ende der 1990er Jahre hatten die Russen misstrauisch gegenüber Banken gemacht – und so legten nun viele ihr Geld lieber in Immobilien an. Verstärkt wurde diese Situation

durch einen enormen Bedarf in den Städten, begründet durch die Landflucht und den unzureichenden Wohnungsbau in den ersten 15 Jahren nach der Perestrojka.

Viele Wohnungen wurden über Kredite finanziert, als Sicherheit wurden die Immobilien hinterlegt. Wenn diese nun an Wert verlieren und Besitzer oder Bauherren aufgrund sinkender Löhne zu Zwangsverkäufen gezwungen werden, kommt es zu einer Abwärtsspirale, warnen Experten der UniCredit Group bereits im Oktober: „Die Blase auf dem russischen Immobilienmarkt platzt, wie zuvor in den USA und Japan.“

Den offiziellen Daten der russischen Zentralbank zufolge sind im Moment 3,6 Prozent der Kreditnehmer im Zahlungsverzug. Pjotr Awen, der Präsident der privaten Alfa-Bank, hält jedoch einen Wert von zehn Prozent für realistisch. Zum Jahresende erwartet er, dass 15 Prozent der Kredite nicht mehr bedient werden können – was nach seinen Angaben 80 Prozent des gesamten russischen Bankenkapitals entspricht.

Schon mit Beginn der Krise fand das Wachstum des Immobilienmarktes ein Ende. Viele Bauprojekte, so auch der Rossija-Tower in



Blick auf die oberen Etagen des noblen Kutusowskij Prospekts – im Hintergrund die Skycraper, die in der Moskwa City entstehen.

Moskau, wurden gestoppt. Gemäß einer Analyse der Agentur RID Analytics, die den Markt in Sibirien beobachtet, hätten Baufirmen im Sommer 2008 durchschnittlich zehn Wohnungen im Monat pro Objekt verkauft – und im Winter nur noch ein bis zwei. Die Preise seien im selben Zeitraum nur um vier Prozent gesunken. Die hohen Rabatte, die viele Baufirmen inzwischen bei Barzahlung gewähren, seien dabei jedoch noch nicht eingerechnet.

Unterdessen wird die Sberbank nicht müde zu versichern: „Unter Berücksichtigung der Schwierigkeiten, denen Bauträger im Moment ausgesetzt sind, sieht die Sberbank Russlands positive Tendenzen im Immobilienmarkt aufkommen und führt die Kreditvergabe entsprechend den bereits formulierten Prinzipien fort.“ Was dabei nicht erwähnt wird – diese Prinzipien wurden seit Herbst 2008 deutlich verschärft.

Praxiswissen Russlandgeschäft

Der Umgang mit Bargeld

**Nur Bares ist Wahres – eine kleine Weisheit des Geschäftslebens, die nicht zuletzt auch in Russland gilt. An dieser Stelle erfahren Sie, was Sie beim Gebrauch von Bargeld in Ihrem Unternehmen beachten müssen.**

Um Bargeld in der Firmenkasse halten zu dürfen, müssen Sie bei Ihrer Hausbank zuerst das Limit der Kassenhaltung (лимит кассовой наличности) und das Scheckbuch für Geldabhebungen (чековая книжка) beantragen. Bei der Kassenhaltung sind bei jeder Ein- und Auszahlung die entsprechenden Kasseneinnahme-, Kas-

senausgabe- und Vorschussbelege zu erstellen. Jede Transaktion muss dabei in einer Art Spesenabrechnung (авансовый отчет) gesondert erfasst werden.

Um Einnahmen in bar oder per Kreditkarte erzielen zu können, ist die Registrierung eines offiziellen Kassensystems (кассовый аппарат) bei den Steuerbehörden nötig. Aber auch nach dieser Registrierung dürfen die Kasseneinzahlungen nicht mit den Kassenauszahlungen verrechnet, sondern müssen gesondert bei der Bank eingezahlt werden. Die Annahme von Bargeld ohne registrierten Kassensystem ist verboten.

**Praxistipp: Achten Sie bei Firmenausgaben in bar darauf, dass auf dem Kassenausdruck die Steuernummer des Empfängers angegeben ist und die Leistungen vollständig aufgelistet sind. Bei Warenkäufen müssen Sie zusätzlich einen Warencheck (товарный чек) anfordern. Dieser führt die eingekauften Artikel ein weiteres Mal auf und wird vom Verkäufer an den Kassenzettel geheftet.**

Zahlungen in bar sind unkomplizierter und gehen schneller als Banküberweisungen. Der Nachteil liegt darin, dass die im Rechnungsbetrag enthaltene Umsatzsteuer (НДС) nicht als Vorsteuer geltend gemacht werden kann.



Von Philipp Rowe  
RUFIL CONSULTING  
Tel: +7 (495) 233 01 25  
www.rufil-consulting.com

Praxiswissen Russlandgeschäft

**smilax**  
Dekorationspflanzen GmbH

Als Hersteller und Einrichter begrünnen wir Großobjekte wie Shoppingcenter, Schwimmbäder, Hotels mit Dekorations- und stabilisierten Echtpflanzen.

Für den Aufbau einer Firma im Raum Moskau suchen wir einen kompetenten Geschäftspartner.

Smilax Dekorationspflanzen GmbH  
Am Schiefbahner Bahnhof 1  
D-47877 Willich  
Tel.: +49 2154 811307  
Fax: +49 2154 811308  
info@smilax.de  
www.smilax.de

**ANZEIGEN**

Volljurist, 51 Jahre, 15 Jahre Moskauerfahrung, spricht deutsch, englisch und russisch, sucht Arbeitsstelle jeder Art in Moskau.  
**Kontakt: back-to-moscow@yandex.ru**

Russin, 32, sucht eine Arbeitsstelle bei deutschsprachiger Firma. Arbeitserfahrung als Sekretärin, Übersetzerin/Dolmetscherin und Kauffrau.  
**Tel.: +7 916 851 40 51  
E-Mail: maria.kitchikova@yahoo.de**

Für deutsche Repräsentanzen und Tochtergesellschaften in Moskau erledigen wir die komplette

**Russische Buchhaltung**  
inklusive Steuerklärungen und Management Reporting. Dabei steht Ihnen in Moskau immer ein

**Deutscher Ansprechpartner**  
zur Verfügung. Eindeutige Kommunikation, Transparenz und Zuverlässigkeit – Sie sparen in Russland Zeit, Geld und Nerven. Wenden Sie sich an Philipp Rowe, den Geschäftsführer.

**RUFIL CONSULTING**  
Accounting & Management in Russia

129343 Moskau,  
Proezd Serebryakova, 6  
Tel: +7 (495) 233 01 25  
www.rufil-consulting.com