



## Erwerb und Pacht von Immobilien durch Ausländer in Sri Lanka

### Haftungsausschluss

*Die folgenden Ausführungen basieren auf den der Botschaft zum Zeitpunkt der Abfassung vorliegenden Informationen. Die Angaben sind unverbindlich und ohne Gewähr.*

Gesetzliche Grundlage ist das LAND (RESTRICTIONS ON ALIENATION) ACT No. 38 OF 2014 vom 29.10.2014, geändert durch das Änderungsgesetz LAND (RESTRICTIONS ON ALIENATION) (AMENDMENT) ACT No. 3 OF 2017 vom 22.2.2017. Das Gesetz vom 29.10.2014 entfaltet gemäß § 1 Abs. 2 Rückwirkung zum 1. Januar 2013, das Änderungsgesetz vom 22.02.2017 entfaltet gem. § 1 Rückwirkung zum 8. Januar 2017.

### I. Beschränkungen des Eigentumserwerbs an Immobilien

**Grunderwerb** in Sri Lanka ist gem. § 2 Abs. 1 grundsätzlich **ausgeschlossen** für

- ausländische Privatpersonen, § 2 Abs. 1 (a)
- sri-lankische Gesellschaften, deren Anteile direkt oder indirekt zu mehr als 50 % von Ausländern gehalten werden, § 2 Abs. 1 (b)
- ausländische Gesellschaften, § 2 Abs. 1 (c).

Davon sind gemäß § 3 Abs. 1 **Ausnahmen** möglich für

- **diplomatische Vertretungen**, § 3 Abs. 1 (a),
- **Doppelstaater** mit sri-lankischer Staatsangehörigkeit, § 3 Abs. 1 (e),
- **Wohnungen** im oder über dem **vierten Stockwerk** einer Immobilie, die unter das „Apartment Ownership Law“ fällt, sofern der gesamte Kaufpreis vor der Eigentumsübertragung per Auslandsüberweisung bezahlt wird, § 3 Abs. 1 (b),
- **ausländische Familienangehörige** (next of kin) des Eigentümers, die das Eigentum am Grundstück durch Schenkung, letztwillige Verfügung oder gesetzliche Erbfolge erlangen, § 3 Abs. 1 (d). Im Zweifelsfall werden „Familienangehörige“ nach § 4 Abs. 2 (b) gerichtlich bestimmt,
- **Gesellschaften**, deren Anteile direkt oder indirekt zu mehr als 50 % von Ausländern gehalten werden (und die damit grds. gem. § 2 Abs. 1 (b) ausgeschlossen sind (s.o.)), wenn die **Eigentumsübertragung zwischen dem 1. Januar 2013 und dem**

**Inkrafttreten des Gesetzes am 29. Oktober 2014** erfolgt ist und die Gesellschaft vor dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung **mindestens 10 Jahre** in Sri Lanka **aktiv** war, § 3 Abs. 1 (h),

- gem. dem „Banking Act“ **lizenzierte Banken**, deren Anteile zu mehr als 50 % von Ausländern gehalten werden, (unter bestimmten Voraussetzungen, z.B. Zwangsversteigerungen), § 3 Abs. 1 (f).

Auswirkungen für ausländische Investoren:

- Eine sri-lankische Gesellschaft mit weniger als 50 % von Ausländern gehaltenen Anteilen kann weiterhin Eigentum an Immobilien erwerben (s.o.), sofern die ausländischen Anteile in den **20 Jahren** nach dem Eigentümerwechsel **50 % nicht übersteigen**, § 2 Abs. 2 (a).
- Übersteigen die ausländischen Anteile in diesem Zeitraum 50 %, so ist die Eigentumsübertragung unwirksam, und zwar rückwirkend zum Zeitpunkt, zu dem die ausländischen Anteile die 50 % überschritten haben, § 2 Abs. 2 (b). Durch eine zeitnahe (sechs bzw. 12 Monate) Senkung der ausländischen Anteile unter 50 % besteht unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. § 2 Abs. 2 (b)) die Möglichkeit, die Wirksamkeit der Eigentumsübertragung ab dem Zeitpunkt der Senkung wiederherzustellen.
- Aus § 4 Abs. 3 und 4 ergeben sich u.a. **Informationspflichten** gegenüber dem Grundbuchamt bezüglich der prozentual von Ausländern gehaltenen Anteile.

## **II. Miete/Pacht von Immobilien**

Anstelle des Erwerbs von Eigentum an Immobilien besteht gem. § 5 Abs. 1 die Möglichkeit zur **Anmietung / Pacht für die Dauer von bis zu 99 Jahren**.

Der durch das Änderungsgesetz vom 22.02.2017 eingefügte § 5A sieht vor, dass Miet- und Pachtverträge von

- Ausländern,
- sri-lankischen Gesellschaften, deren Anteile direkt oder indirekt zu mehr als 50 % von Ausländern gehalten werden und
- ausländischen Gesellschaften,

die am oder nach dem **8. Januar 2017** vollzogen wurden oder werden („executed on or after January 8, 2017“), **nicht** mehr der in § 6 vorgesehenen besonderen Steuer unterliegen („Land Lease Tax“, s.u.).

§ 6 sieht vor, dass Mieter/Pächter, die die o.g. Kriterien (Ausländer, etc.) erfüllen, bei der Registrierung des Mietvertrags im Voraus eine **Steuer** („Land Lease Tax“) in Höhe von **15% der für den gesamten Mietzeitraum zu zahlenden Miete** entrichten müssen.

§ 6 Abs. 3 sieht für bestimmte Mietverträge eine Halbierung der Steuer auf **7,5%** der insgesamt zu zahlenden Miete vor. Dies gilt unter anderem für

- **sri-lankische Gesellschaften**, deren Anteile direkt oder indirekt zu mehr als 50 % von Ausländern gehalten werden und die vor Mietbeginn **mindestens 10 Jahre** ohne Unterbrechung in Sri Lanka aktiv waren, § 6 Abs. 3 (a),
- **Tochtergesellschaften einer sri-lankischen Holding**, wenn die Holding mehr als 50 % an der Tochtergesellschaft hält und Ausländer mehr als 50 % an der Holding halten und diese vor Mietbeginn **mindestens 10 Jahre** ohne Unterbrechung in Sri Lanka aktiv war. Die Steuer steigt jedoch auf 15 % für die Zeiträume, in denen die Holding weniger als 50 % an der Tochtergesellschaft hält, § 6 Abs. 3 (b),
- **Wohnungen** im oder über dem **vierten Stockwerk** einer Immobilie, die unter das „Apartment Ownership Law“ fällt, wenn der Miet-/Pachtzeitraum **weniger als 35 Jahre** beträgt, § 6 Abs. 3 (c),
- **Wohnungen unterhalb** des **vierten Stockwerks** einer Immobilie, die unter das „Apartment Ownership Law“ fällt, wenn der Miet-/Pachtzeitraum **bis zu 99 Jahre** beträgt, § 6 Abs. 3 (d).

§ 7 enthält **Befreiungen** von dieser Steuer unter anderem für

- diplomatische Missionen, § 7 Abs. 1 (a),
- **Wohnungen** im oder über dem **vierten Stockwerk** einer Immobilie, die unter das „Apartment Ownership Law“ fällt, wenn der Miet-/Pachtzeitraum **mindestens 35 Jahre** beträgt, § 7 Abs. 1 (b),
- **Doppelstaater** mit sri-lankischer Staatsangehörigkeit, § 7 Abs. 1 (c).

### III. Generelle Ausnahmeregelung

Bei Projekten von strategischer Bedeutung für bestimmte Wirtschaftsbereiche kann der zuständige Minister mit Genehmigung des Kabinetts **Befreiung** von den Beschränkungen des Immobilienerwerbs oder von der Steuer auf Miete/Pacht erteilen, § 3 Abs. 2+3 / § 7 Abs. 2+3.

### IV. Sanktionen

Eigentums- oder Besitzübertragungen, bei denen die Vorschriften dieses Gesetzes nicht beachtet werden, sind nach § 18 rechtlich unwirksam.

Wer eine nach § 6 zu leistende „Land Lease Tax“ nicht entrichtet gilt nach § 14 Abs. 1 als säumiger Steuerzahler. Gemäß § 14 Abs. 2 finden in diesem Fall die Sanktionsregelungen des „Inland Revenue Act“ entsprechend Anwendung.