

B/Orders in Motion: Real Estate

03.06.2015

Empfohlen von Katarzyna Mroz

Institute for Central and East European Taxation in Frankfurt Oder, Deutschland

Rechtswissenschaft, Wirtschaftswissenschaft, sonstige

Forschungsprojekte

Der Zusammenbruch des amerikanischen Immobilienmarktes hat den Beginn der globalen Wirtschaftskrise seit 2007 markiert. Auch in Europa sind die Immobilienpreise in Spanien, Irland oder Dänemark in Folge der Krise stark gefallen. Diese Entwicklung zeigt die immense Bedeutung der Immobilienmärkte für die gesamte Wirtschaft. Während in der Vergangenheit im deutschen Immobiliensektor keine großartigen Preissteigerungstendenzen zu erkennen waren, hat sich diese Lage seit Ausbruch der Krise erheblich verändert: Steigende Inflationserwartungen einiger privaten Haushalte und niedrige Zinssätze für Bauvorhaben führen zu einer Flucht in Sachwerte und haben die Immobilienpreise erheblich ansteigen lassen. Davon sind insbesondere die Metropolen betroffen. Entsteht eine neue Blase auf dem deutschen Immobilienmarkt? Auf dem deutschen Häusermarkt scheinen bereits erste Blasen erkennbar. Um eine Immobilienbubble zu vermeiden, werden u.a. Anhebungen der allgemeinen Steuer bzw. der Grunderwerbsteuer für den deutschen Markt sowie eine schärfere Bankenregulierung diskutiert, um die Immobilienpreise zu beeinflussen.

In den Krisenländern gibt es ein Rekordhoch an Zwangsversteigerungen. Diese Zwangsversteigerungen führen i.d.R. zu einem Wechsel des Eigentumsrechts an der Immobilie. Somit werden Besitz- und Vermögensgrenzen verschoben, die teilweise einer höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht standhalten. Erst im März 2013 urteilte der EuGH, dass Teile des spanischen Zwangsversteigerungsrechts unvereinbar mit dem EU Recht sind. Nach Meinung des EuGH muss es möglich sein, eine gerichtliche Zwangsmaßnahme solange auszusetzen, solange nicht einwandfrei feststeht, dass der zu Grunde liegende Hypothekenvertrag auch vereinbar mit nationalem und übernationalem Recht ist. Zuvor war der spanische Gesetzgeber schon tätig geworden und hat selbst Änderungen im Zwangsversteigerungsrecht vorgenommen. Somit wird deutlich, dass sich die Grenzen zwischen Bank und Darlehensnehmer bereits mehrfach verschoben haben und somit sowohl die Borders als auch die Orders in Bewegung sind. Spannend im Hinblick auf die Ursachen scheint zudem ein Vergleich der Entwicklung im Westen, in Deutschland, in Polen und in den anderen MOE-Ländern im Bereich der Immobilien.

Załamaniem amerykańskiego rynku nieruchomości poprzedzało globalny kryzys gospodarczy w roku 2007. W wyniku wybuchu kryzysu ceny nieruchomości znacząco spadły również w europejskich krajach jak Hiszpania, Irlandia, czy Dania. Opisana sytuacja dowodzi, że rynek nieruchomości ma ogromny wpływ na całą gospodarkę. Podczas gdy w niemieckim sektorze nieruchomości nie były obserwowane w przeszłości znaczące tendencje wzrostowe, sytuacja ta zmieniła się znacząco od chwili wybuchu kryzysu gospodarczego: wzrastające oczekiwania inflacyjne wielu gospodarstw domowych jak i niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych prowadzą do ucieczki inwestorów w nieruchomości i powodują znaczący przyrost ich wartości. Trend ten jest widoczny przede wszystkim w metropoliach. Czy na niemieckim rynku nieruchomości obserwuje się właśnie powstawanie nowej bańki spekulacyjnej? Pierwsze takie bańki są już widoczne na tym rynku. Celem uniknięcia tworzenia kolejnej bańki spekulacyjnej na niemieckim rynku nieruchomości dyskutowane są takie rozwiązania jak np. podwyżka podatków, a w szczególności podatku od zakupu nieruchomości, jak i wprowadzenie bardziej restrykcyjnych kryteriów przyznawania kredytów przez banki, czego celem ma być wywarcie wpływu na ceny nieruchomości. W krajach najbardziej dotkniętych kryzysem gospodarczym obserwuje się rekordową liczbę wywłaszczeń/przymusowych licytacji. Wywłaszczenia te prowadzą z reguły do zmiany prawa struktury właścicielskiej danej nieruchomości. W ten sposób dochodzi do zmian w prawie własności, które częściowo nie spełniały standardów ustanowionych przez orzecznictwo. Dopiero w marcu 2013 Trybunał Sprawiedliwości orzekł, że część hiszpańskich przymusowych wywłaszczeń/licytacji jest niezgodna z prawem Unii Europejskiej. Według orzecznictwa Trybunału sądowe środki przymusowe mogą być stosowane tak długo, dopóki nie jest jednoznacznie ustalone, czy konkretna umowa hipoteczna jest zgodna z krajowym jak i ponadnarodowym prawem. W ten sposób staje się jasne, że granice pomiędzy bankiem a kredytobiorcą wielokrotnie się przesuwają a wraz z tym zarówno Boarders jak i Orders ulegają zmianie. Szczególnie interesujące w kontekście przyczyn takiej sytuacji jest porównanie jej rozwoju na zachodzie, w Niemczech, w Polsce, jak i w innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej w branży nieruchomości.

Kontakt

E-Mail: iceetax@europa-uni.de

URL: http://www.europa-uni.de/de/forschung/institut/institut_ceetax/Forschung/B_Orders-in-Motion_-Real-Estate/index.html

<https://www.pol-int.org/de/projekte/borders-motion-real-estate?j5Q6rewycZ5HtUDXTWpx7UZE=1>