

## **Die Dominikanische Republik – nicht nur ein "All-Inclusive" – Ziel**

### **Ein kleiner Leitfaden für Investitionen in der Dominikanischen Republik**

#### **1. Teil**

*"Traumhafte Strände und Tauchparadiese, weite Steppen, unendliche Zuckerrohrfelder, Regenwälder, imposante Berglandschaften mit Kaffee-, Kakao- und Blumenplantagen, über das gesamte Jahr relativ gleichbleibendes Klima mit einer durchschnittlichen Tagestemperatur von 27 bis 32 Grad und vieles mehr"* - so bieten Reiseveranstalter die Dominikanische Republik in der Regel als "All-Inclusive" – Urlaubsparadies an.

Sicherlich nicht zu Unrecht, aber dennoch bietet dieser Karibikstaat mit seinen ca. 8,5 Millionen Einwohnern, der lediglich eine knappe Flugstunde von Miami entfernt ist, erheblich mehr als Pauschal Tourismus, und in der Tat zieht das Land immer mehr **ausländische Investoren** oder schlicht Privatleute an, die sich ihren Traum vom Eigenheim – sei es zur Überwinterung oder zum Genießen des Ruhestands – unter karibischer Sonne erfüllen.

Eine wesentliche Grundlage für in- und ausländische Investitionen ist die relativ **grosse politische und wirtschaftliche Stabilität** im Lande. Seit 1996 verzeichnet die Dominikanische Republik eine der **besten Wachstumsraten in Lateinamerika** mit durchschnittlich ca. 10 % als Konsequenz makroökonomischer Stabilität und stetig steigenden privaten Investitionen. Einzig problematisch sind nach wie vor Energie- und Stromversorgungsprobleme, die im Industrie- und Tourismusbereich allerdings mit Zusatzgeneratoren ausgeglichen werden.

Die Inflationsrate liegt bei ca. 5 %. Die Wechselkursraten sind einigermaßen stabil (1,- € ca. 50,- Pesos).

Darüberhinaus verfügt das Land über ein recht gutes **Infrastruktursystem** mit insgesamt 6 Flughäfen und einem ständigen erweiterten Autobahnnetz wie z.B. dem Ausbau der Autobahn Santo Domingo über La Romana nach Punta Cana an der Ostküste.

Trotz alledem taucht stets die Frage auf: **Wie sicher sind die vor Ort getätigten Investitionen? Gibt es überhaupt Rechtssicherheit in einer "Bananenrepublik"?**

Mit diesem Artikel möchte ich aus langjähriger Erfahrung mit ausländischen Investoren vor Ort sowie persönlichen Beobachtungen und Zusammenarbeit mit dominikanischen Kollegen einen kleinen Beitrag dazu leisten, dem Klischee der "Bananenrepublik" etwas entgegen zu wirken.

Denn: Wer sein Investment im Vorfeld gut plant, und nicht nur seinen nationalen Anwälten, sondern eben auch – wichtig allerdings –, vertrauenswürdigen Anwälten vor Ort vertraut und die örtlichen Rechtsvorschriften beachtet, wird kaum höhere Risiken haben, als in anderen Ländern auch.

Das grösste Problem einiger Ausländer mit gescheiterten Investitionen ist sicherlich ein Mentalitätsproblem, und zwar erstens zu glauben, man sei als Europäer (oder Amerikaner) den Einwohnern der "Dritten Welt" sowieso überlegen und brauche keinen einheimischen Rat und zweitens, dass man die Rechtsvorschriften nicht so genau zu beachten brauche, "da sie ja ohnehin in einer "Bananenrepublik" nicht eingehalten würden."

Nein, so geht es eben nicht. Sicher existiert neben den gesetzlichen Vorschriften eine Art "*soziale Realität*" die trotz Demokratie und Rechtsstaat nicht immer hundertprozentig mit dem Gesetz übereinstimmt; den Umgang damit sollte aber kein Ausländer auf eigene Faust unternehmen, denn damit kann man nur scheitern.

Und übrigens, die Landessprache ist Spanisch, d.h. wer geschäftlich vor Ort tätig werden möchte, sollte entsprechende Sprachkenntnisse haben. Mentalitätsunterschiede sind oft schon schwierig genug, da sollte man nicht bereits an den Worten als solchen scheitern – also ggf. mit Dolmetschern arbeiten und sich nicht auf Deutsch- oder Englischkenntnisse der Dominikaner verlassen.

**Wer von Anfang an die Spielregeln beachtet, die gesetzlichen Vorschriften einhält, sich beraten und vor allem sein Investment nicht allein lässt** - Projekte am anderen Ende der Welt lassen sich nicht von europäischen Schreibtischen organisieren und dirigieren – kann auch erfolgreich sein, denn: die Dominikanische Republik bietet noch immer ein weites Feld von Entwicklungsmöglichkeiten, und es ist stets eine interessante Herausforderung, Neues entwickeln zu können, was im "fertigen" Europa kaum noch möglich ist.

Nun genug der Einleitung.

**Wie realisiert man eine Investition nun konkret ?**

**Gesetz 16-95 zum Schutze von Auslandsinvestitionen**

Zunächst einmal ist darauf hinzuweisen, dass die dominikanische Regierung im Jahre 1995 dem steigenden Interesse aus dem Ausland insbesondere mit dem **Gesetz 16-95 über Auslandsinvestitionen** Rechnung trug und auf diese Weise eine Neuregulierung des

internationalen Geldtransfers herbeiführte. Die hierin vorgesehene Registrierung der Investition in der Zentralbank, der Ausführung von Dividenden und Kapital, etc. sorgt - abgesehen von den wenigen im gleichen Gesetz genannten Ausnahmen - für eine **quasi-Gleichstellung der ausländischen mit den nationalen Investoren**.

Dieses Gesetz 16-95 definiert Auslandsinvestitionen im wesentlichen als Beteiligungen am Kapital dominikanischer Gesellschaften, Erwerb von in der Dominikanischen Republik gelegenen Immobilien und Kapitalanlagen. Jede Auslandsinvestition ist demgemäss innerhalb von **90 Tagen** nach ihrem Transfer in die Dominikanische Republik mittels eines an das "*Departamento de Cambio Extranjero*" bei der **Zentralbank** zu richtenden Antrags **registrieren** zu lassen.

Dieser Antrag hat a) sämtliche Informationen über das zu investierende Kapital und den Investitionszweig, b) den Nachweis über den Zahlungseingang der Devisen bzw. Investitionsgüter im Land und c) im Falle von Gesellschaften die Gründungsurkunde der Gesellschaft bzw. bei Filialen deren entsprechende öffentliche Genehmigung, zu enthalten. Nach Erfüllung dieser Bedingungen erhält der Antragsteller unverzüglich ein sog. "**Certificado de Registro de Inversión Extranjera Directa**", womit die entsprechenden Formalitäten abgeschlossen sind. Devisen sind in nationale Währung, d.h. den Peso Dominicano ("RD\$") zu wechseln. Der aktuelle Wechselkurs liegt bei ca. 50,- RD\$ pro Euro.

Hat der ausländische Investor die vorerwähnten Registrierungsvorschriften beachtet, ist ihm, nach entsprechendem Steuerabzug und Beachtung der Vorschrift, dass 5 % des für Dividenden auszuschüttenden Kapitals als gesetzlich vorgeschriebener Reservefonds von der Gesellschaft einzubehalten ist, die spätere Rückführung in sein Heimatland von Kapital und Dividenden sicher; eine weitere staatliche Genehmigung ist in diesem Falle nicht mehr erforderlich.

Ausländer können im übrigen unbeschränkt **Konten bei den Geschäftsbanken** in der Dominikanischen Republik eröffnen, und zwar sowohl in Devisen als auch in einheimischer Währung. Der Kontoinhaber muss zur Kontoeröffnung in jedem Fall persönlich bei der Bank erscheinen und kann sich auch durch notarielle Vollmacht nicht vertreten lassen.

Grundsätzlich unterliegt auch der **Erwerb von Immobilien in der Dominikanischen Republik durch Ausländer keinen Beschränkungen** mehr. Ehemalige Vorschriften, denen zufolge ein Erwerb von mehr als 2000 m<sup>2</sup> Grund und Boden einer Genehmigung des Staatspräsidenten bedurfte, wurden durch Präsidialdekret im Jahre 1998 aufgehoben.

## Wie vollzieht sich nun der Immobilienerwerb in der Dominikanischen Republik?

Der Erwerb von Immobilien in der Dominikanischen Republik bedarf zu seiner Wirksamkeit der **notariellen Beurkundung**. Die Übertragung des Eigentums manifestiert sich durch Ausfertigung eines neuen sog. "**Certificado de título**", einer Art Eigentümerzertifikat, d.h. einer Grundbuchbescheinigung des zuständigen Grundbuchamts. Dieses Zertifikat ist das Hauptdokument zum Nachweis des Eigentums. Das Grundbuchamt ("**Registro de Títulos**") ist öffentlich und garantiert die Richtigkeit der dort eingetragenen Rechte. Dem Eigentumszertifikat wird ein von einem dominikanischen Vermessungsingenieur angefertigter Vermessungsplan ("**deslinde**") des jeweiligen Grundstücks beigelegt.

Vor dem Erwerb sollte man jedoch unbedingt einige Vorarbeiten leisten, insbesondere:

- Prüfung der Eigentumsverhältnisse des Verkäufers durch einen eigenen Anwalt (niemand sollte sich auf Immobilienmakler und auch nicht auf Notare verlassen)
- Ggf. Prüfung der Vermessung des Grundstücks
- Einholung eines Zertifikats der Steuerbehörden ("Dirección Nacional de Impuestos Internos") zur Prüfung von Steuerschulden oder sonstigen Belastungen
- Prüfung von Bauvorschriften, Umweltvorschriften, etc.

Unbedarften Ausländern wird bei Abschluss eines Kaufvertrags gelegentlich kein wirkliches Eigentümerzertifikat, d.h. "Título", übergeben, sondern lediglich eine sog. "**Carta de Constancia**". Optisch sind diese beiden Dokumente für ausländische Laien auf den ersten Blick kaum voneinander zu unterscheiden. Zwar verbriefen die "cartas de constancia" einen Anspruch auf Erwerb von Eigentum, aber noch nicht in klar definierten Grenzen vor allem dann, wenn der erworbene Grund und Boden zum Zeitpunkt des Verkaufs noch nicht tatsächlich vermessen ist. Insofern kann der Käufer nach der Vermessung insoweit durchaus unliebsame Überraschungen erleben, als die vorgestellte Lage und Form des Grundstücks letztendlich von der Realität abweichen kann. Lediglich die Grösse des Grundstücks ist dem Erwerber in diesem Falle garantiert.

Die **Grunderwerbsteuer** beträgt nach den Vorschriften des Gesetzes 288/04, einschliesslich der Stempelsteuer, **ca. 4,4 % des Verkehrswertes**. Zur Bestimmung des Verkehrswertes führt die Steuerbehörde vor jedem Immobilienverkauf eine konkrete Besichtigung der zum Verkauf stehenden Immobilie durch, um aufgrund ihrer eigenen Bewertung die Steuerbemessungsgrundlage festzulegen. Es gilt nicht der zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreis.

Einschliesslich der weiteren Gebühren für Rechtsanwälte, Notar und Grundbuchamt muss mit **Gesamterwerbskosten von ca. 10 % des Kaufpreises** gerechnet werden.

### **Der Immobilienerwerb durch eine vor Ort gegründete Gesellschaft**

In einigen Fällen, insbesondere, wenn es sich um grössere Objekte und solche zu gewerblichen Zwecken handelt, ist der Erwerb über die Gründung einer dominikanischen Gesellschaft empfehlenswert.

Die **Gründung einer Gesellschaft** erfolgt in der Dominikanischen Republik nahezu ausnahmslos als **Aktiengesellschaft ("Sociedad Anónima" bzw. "Compañía por acciones")**; andere Gesellschaftsformen haben praktisch keinerlei Bedeutung. Bemerkenswert ist hierbei, dass das Mindestkapital dominikanischer Aktiengesellschaften lediglich 10.000,- RD\$, d.h. nach dem aktuellen Kurswert ca. 200,- €, beträgt.

Das Kapital der Aktiengesellschaften ist auf Aktien, die Namens- oder Inhaberaktien sein können, verteilt. Die Aktie verleiht ihrem Inhaber den Status eines Gesellschafters und verbrieft ihm unter anderem ein Stimmrecht, ein Bezugsrecht sowie ein Recht auf Gewinnbeteiligung.

Die gesetzlichen Vorschriften verlangen bei der Gründung einer Aktiengesellschaft ein Minimum von **7 Aktionären**, auch wenn **6 Aktionäre lediglich Inhaber einer einzigen Aktie zu sein brauchen**, so dass de facto nahezu Ein-Personen-Gesellschaften möglich sind. Alle Aktionäre können ausländische Staatsbürger sein; die Beteiligung von dominikanischen Staatsbürgern ist nicht zwingend.

Weitere Gründungsvoraussetzungen sind die Beantragung eines Namenszertifikats bei der "Secretaría de Industria y Comercio" sowie die **notarielle Beurkundung** des Nachweises über das eingezahlte Kapital bzw. der Bewertung eventueller Sacheinlagen und die Einzahlung der **Gründungssteuern** auf der Bemessungsgrundlage des genehmigten Gesellschaftskapitals bei der sog. "Colecturía de Rentas Internas". Der Steuersatz beträgt **0,5 % des genehmigten Kapitals**.

Im Zeitpunkt der Gesellschaftsgründung sind mindestens 10 % des genehmigten Kapitals zu zeichnen und einzuzahlen. Bezüglich der Einzahlung des Rests bestehen keine Fristen.

Schliesslich sind sämtliche Gründungsdokumente, einschliesslich der in der konstituierenden Hauptversammlung verabschiedeten Gesellschaftssatzung, beim **Handelsregister** in der örtlich

zuständigen Handelskammer eintragen zu lassen und die Gründung in einer **überregionalen Tageszeitung der Dominikanischen Republik zu veröffentlichen.**

Ab diesem Zeitpunkt kann die Gesellschaft mit allen Rechten und Pflichten am Geschäftsleben teilnehmen, womit eine solide Ausgangsposition für jedes Investitionsprojekt geschaffen wurde.

Dem Leben bzw. Arbeiten „im Paradies“ steht dann kaum noch etwas im Wege.

Weitere Rahmenbedingungen des Lebens und Arbeitens in der Dominikanischen Republik werden in kommenden separaten Artikeln dargestellt.

Barcelona, La Romana (R.D.) im August 2008

gez.  
Susanne Schulte  
Rechtsanwältin & Abogada