



Markteintritt Brasilien

++ Vertriebspartnersuche ++ Start-ups ++ Joint Ventures ++ M & A ++

Jutta Allemann

Juli 2017

Erwerb von industriellen und gewerblichen Immobilien in Brasilien

Suche von Industrieland, Gewerbeliegenschaften, Agrarland

Suche von Industrieparks und Gewerbeparks



Grundsätzlich kennt Brasilien derzeit keine Beschränkungen für Immobilienerwerb von Ausländern oder ausländischen Gesellschaften, sei es für private Immobilien, wie auch für gewerbliche oder industrielle Immobilien nicht. Lediglich für Agrarland gibt es einzelne Restriktionen, die zu beachten sind.

Wenn Sie beabsichtigen, mit einem Gewerbebetrieb in Brasilien aktiv zu werden oder eine eigene Produktionsstätte aufzubauen, stehen in vielen Regionen Industrie- und Gewerbeparks zur Verfügung. Der Vorteil ist, dass man sich in eine bestehende Infrastruktur rasch einmieten kann und auch Betriebsbewilligungen schneller erhält.

Die Pacht und Nebenkosten können je nach Infrastruktur stark variieren. Mit gepachtetem Land sind Sie von Preisveränderungen abhängig, die Pachtkosten werden regelmässig an die Veränderung der Immobilienpreise angeglichen.

Eventuell ist eine vorgängige Standortanalyse sinnvoll, bevor Sie sich letztendlich für einen Standort in Brasilien entscheiden. Eine solche Analyse können Sie uns in Auftrag geben.

Industrieland im weiten Brasilien wird nicht an Quadratmeter-Vergleichsgrössen gemessen, vielmehr sind es Gelände, sogenannte „Lotes“, die preislich verglichen werden. Je nach Ort, Erschliessung und Nachbarschaft, können die Preise sehr stark variieren.

Bei der Landsuche ist es sinnvoll, wenn ein Ausländer oder eine ausländische Gesellschaft nicht unmittelbar als Käufer in Erscheinung tritt, da die Preise sonst häufig von potenziellen Verkäufern in die Höhe getrieben werden.

Contacts International arbeitet mit lizenzierten und kompetenten Immobilienmaklern in allen Regionen Brasiliens zusammen.



Egal wo in Brasilien Sie eine Liegenschaft suchen, sei es für eine Hotelanlage, eine Industrie, eine Gewerbehalle oder Agrarland, auf der Basis ihrer Kriterien gehen wir gezielt auf die Suche nach Optionen, die Ihren Kriterienanforderungen entsprechen, sei es für den Erwerb einer Liegenschaft oder Suche des geeigneten Gewerbe- oder Industrieparks.

Sie erhalten für jede Option ein ausführliches Profil. Wenn Sie sich letztendlich für den Kauf einer Liegenschaft entscheiden, haben wir in den entsprechenden Regionen renommierte Anwaltskanzleien an der Hand, die für Sie die notwendige Due Diligence für den Immobilienerwerb vornehmen. Falls Sie eigene Anwaltskontakte haben, die Sie bevorzugen, sind Sie frei, diese einzubringen.

Beim Erwerb von Immobilien in Brasilien ist einerseits eine genaue Prüfung der rechtlichen Situation notwendig, da aufgrund des brasilianischen Rechts neben dem Grundbucheintrag auch noch andere Rechte in Bezug auf ein Grundstück oder eine Liegenschaft geltend gemacht werden können.

Neben dem grundbuchrechtlichen Eigentümer (**Eigentumsrecht**), kann bei Besetzungen auch ein **Besitzrecht** geltend gemacht und dies muss eventuell finanziell abgegolten werden.

Das Besitzrecht ist in Brasilien ein starkes Recht und beruft sich neben Dokumenten oft auch auf Zeugenaussagen.

Zunehmend können Umweltfragen ein Thema sein. Wenn auf einem Grundstück Altlasten bestehen, werden diese vom Käufer übernommen.

Eine juristische Due Diligence von Experten ist absolut unerlässlich, ausserdem muss eventuell das Thema einer künftigen Betriebsbewilligung für die geplante Nutzung des Grundstücks rechtzeitig vor dem Kauf eines Grundstücks in Betracht gezogen und abgeklärt werden.