

Erwerb von Grundeigentum in Albanien

Allgemeine Informationen

Dank unserer kompetenten juristischen Beratung in unseren Büros sowie fundierter Unterstützung sowie unserem Eigentumsbetreuungsdienst aufgrund der immer neuesten Erkenntnissen und Bestimmungen ist der Erwerb von Grundeigentum in Albanien einfacher als je zuvor geworden.

Der albanische Grundstücksmarkt ändert sich – wie jeder andere Markt auch – sehr schnell. Man muss stets über die neuesten Entwicklungen im Bild sein um zu wissen, wo sich ein Investment lohnt. Durch unsere grosse Erfahrung und unsere Kontakte zu den Akteuren auf dem Gebiet sind wir für Sie die geeigneten Ansprechpartner wenn es darum geht, eine kluge Entscheidung zu treffen.

Balkimo ist der ausschliessliche Vertreter von Savills, einer weltweit leitende Gruppe für Beratungen in Sachen Eigentum. Dieses belegt die Qualität unserer Firma. Sinn dieser Unterlagen ist es, Ihnen konkrete Informationen zum Grundstückmarkt in Albanien zu geben und es Ihnen damit zu ermöglichen, Grundstückbesitzer zu werden. Gerne könne Sie uns besuchen oder an unserer Tour für vornehmende Grundeigentümer teilnehmen.

Fragen allgemeiner Art zum Grundstückbesitz in Albanien

Wer wir sind?

Wir sind ein Team von 15 mehrsprachigen professionellen Grundstückhändlern und haben Büros in Tirana, Vlora und Sarande. Balkimo ist ohne Zweifel die grösste Grundstücksmaklerfirma in Albanien die die Ehre hat, als Agent für Savills, eine der grössten internationale Grundstücksberatungsfirmen mit dessen 20'000 Angestellten und 200 Verkaufsstellen zu sein. Balkimo wurde 2004 gegründet und wird von Schweizer und französischen Partnern geleitet, die seit Jahren in Albanien wohnen und dementsprechend die „ausländischen“ mit den „lokalen“ Ansichten im Grundstücksmarkt beachten können. Balkimo bietet Ihnen Hilfe beim Kauf, beim Mieten, beim „Off-Plan“, beim Management, bei der Schätzung, beim Besuch des Grundstücks und internationalen juristischen Problemen im Wohn- und Geschäftsbereich an lokale und internationale Investoren an. Die Gründer von Balkimo wurden bereits von den

Financial Times, dem Bellevue Magazin, der Sunday Times, Il Giornal Economica und weitere Medien interviewt. (Besuchen Sie uns auf www.balkomop.com/Pressromm für eine Kopie.)

Balkimo hatte die Ehre, als erste Organisation auf dem Gebiet in Albanien zur MIPIM 2008 eingeladen zu werden. die MIPIM ist die grösste Ausstellung auf dem Gebiet des Grundeigentums. Die staatseigene Investment Agentur, Alinvest, wählte Balkimo und die Stadtverwaltung Tiranas als die einzigen Vertreter an der europäischen –Ausstellung für Grundeigentum an der EXPO Real 2007 in München! Wir, von Balkimo, waren auch die ersten ausländischen Investorengruppe die in Albanien ein Wohngebiet am Meer entwickelten, bauten und finanzierten. (www.soleal.net). Dieses brachte uns natürlich eine Menge an Erfahrung und deswegen wissen wir sehr genau, was sie wissen müssen, wenn Sie sich für Grundstückeigentum in Albanien interessieren.

Wer sollte Grundstückeigentum in Albanien besitzen?

Der persönliche Besitz ist die allgemeine Form für Ausländer, die Grundeigentum in Albanien erwerben. Es ist also nicht nötig, deswegen eine ortsansässige Firma zu gründen.

Gibt es Beschränkungen für Ausländer in Sachen Grundbesitz?

Die Beschränkungen gelten nur für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Muss ich eine Firma in Albanien gründen?

Ja, wenn sie vorhaben. Grundbesitz zu kaufen oder einer finanziellen Aktivität nachgehen wollen. Die Gebühren sind € 100 und die Gründung einer Firma kann theoretisch an einem Tag durchgeführt werden. Hinzu kommen die ortsbedingten Bewilligungsgebühren und Steuern, die sich auf etwa 1/- 1'500 € pro Jahr belaufen.)

Erlaubt Albanien die Kollektiveigentümerschaft?

JA. Kollektive Eigentümerschaft ist die Form in der zwei oder mehrer Personen gemeinsam einen Grundbesitz kaufen. Sie können auf Wunsch regeln, wem ihr Anteil im Falle ihres Todes zugesprochen werden sollte wenn es nicht die anderen Miteigentümer sind. Dieses nennt man „Tenancy in Common“, zu übersetzen mit „Wohngemeinschaft“. Sollten sie gemeinsam mit einem Familienmitglied oder Freund Bodenbesitz kaufen, könnte es sein, dass Sie den gemeinsamen Besitzstand regeln und dabei festhalten, an wem der Teil Ihres Besitzstandes nach Ihrem Tod zugesprochen werden sollte. Auch weitere

wichtige Faktoren können in einem solchen Vertrag geregelt werden: Wie viel jede Partei zu den Erwerbungskosten beiträgt, in welcher Art jede Partei an den Ausgaben, den Einkommen und dem finanziellen Gewinn beteiligt ist. Ebenfalls kann in einem solchen Vertrag die minimale Länge der Eigentümerschaft oder wie vorzugehen sei wenn einer der Miteigentümer seinen Anteil verkauft geregelt werden.

Wie kann man Grund und Boden vom albanischen Staat kaufen?

Dieses Anliegen gab in der Vergangenheit oft Grund zur Besorgnis. Wir können es daher unseren Kunden nicht empfehlen, vom Staat Grund und Boden zu kaufen oder zu leasen. Ausnahmen werden nur in sehr besonderen Situationen gemacht.

Finanzieren die ortsansässigen Banken Kredite?

JA. Es sind Kredite für nicht ortsansässige Personen verfügbar. Die wichtigsten ortsansässigen Banken werden im Allgemeinen durch die grossen europäischen Banken kontrolliert: Crédit Agricole, société Générale, Banca San Paolo IMI, Raiffeisen Bank, Piraeus Gruppe, Nationalbank Griechenlands, alfa Bank. Diese Banken haben bereits unser Grundstückeigentum geprüft und gutgeheissen und sind an Hypotheken mit Laufzeiten von 1 bis 15 Jahren interessiert. Balkimo unterschrieb auch bereits den ersten Vertrag mit einer Hauptbank und einer Konstruktionsfirma wobei die Bank 100% der Hypotheken an ortsansässigen Käufern offerierte. Für nicht ortsansässige gibt es vorteilhafte Konditionen. einige Banken verlangen nicht einmal die Präsenz des Kreditnehmers in Albanien. Vor kurzem erhöhte die albanische Regierung die Sicherheitsmarge auf Ersparnissen von € 5'000 auf 25'000. Da die Banken in Albanien zum grössten Teil in den Händen von Personen ausserhalb Albaniens sind, investierten sie nicht in gefährliche Hypotheken und blieben sie profitabel und mit genügend Geldreserven und sind damit gemäss den Verpflichtungen zur Zentralbank von Albanien gut finanziert.

Brauche ich einen Anwalt, wenn ich Grund und Boden in Albanien kaufen möchte?

Anwälte können wertvolle Dienste beim Kauf von Grund und Boden in Albanien leisten. Sie können die Dokumente kontrollieren, Übersetzungen machen, Verträge aufstellen, Steuerberatungen durchführen, PoA usw. Balkimo überprüft jeden Fall ehe dies einem Kunden offeriert wird. Zusätzlich hat Balkimo zwei Rechnungsprüfer im Haus die Kundenberatungen durchführen.

Sollten Sie jedoch unabhängige Anwälte verlangen, kann Balkimo auch diesem Wunsch entsprechen, da sie mit den drei grössten Anwaltsbüros in Tirana einen speziellen alles einschliessenden Preis für Beratungen verhandelt hat, dies für Grundeigentum im Wert von mehr als € 600

Ist das öffentliche Notariat dazu verpflichtet, den genauen Titel des Eigentums zu eruieren?

Das öffentliche Notariat ist dazu angehalten, den genauen Besitzerstand des Grundstücks zu eruieren und dieses erscheint auf einem Dokument welches die ZRPP (Staatliches Amt für Besitzregistratur, auch „Hypotheken-Büro genannt) herausgibt. Gemäss Gesetz ist das öffentliche Notariat dazu verpflichtet, die Eigentumsverhältnisse eines Grundstücks bis in das letzte historische Detail zu klären, ehe das Notariat den Kaufvertrag, der ja der endgültige Vertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer darstellt, ausgestellt werden kann.

Was kostet das öffentliche Notariat?

Die Gebühren richten sich nach Dienstleistung, Grundstücksgrösse und dem Finalpreis. Für eine Verkaufshandlung von € 100'000 sind das etwa € 200! (in Marokko- oder Frankreich, als Beispiele, müssen Sie mit etwa 10% des Kaufpreises rechnen, damit sie die Notargebühren und die Registrationsgebühren zahlen können!)

Gibt es ein amtliches albanisches Registrationsbüro für Grundbesitz?

JA. Dieses Büro wird ZRPP (Staatliches Amt für Besitzregistratur, auch „Hypotheken-Büro“) genannt und wird ordentlich geführt. Es bringt den klaren und deutlichen Nachweis der Besitzerverhältnisse eines jeden Grundstücks. Hinzu kommt, dass die Welt Bank dabei ist, diese angaben alle digital zu verarbeiten.

Welches sind die weiteren Kosten, die beim Kauf von Grundstücken beachtet werden müssen?

Es gibt keine Übergabesteuer für den Käufer. (In Kroatien 5%, in Montenegro und Bulgarien 2% des Kaufpreises! In der Türkei sind 1,5% Kaufsteuern und Strom und Wasseranschlüsse zu bezahlen!) Es gibt einige Ausgaben die für die Arbeit des ZRPP zu zahlen sind, aber sie sind in allen Fällen nie mehr als 200 Euros.

Wie hoch sind die Kommissionen für Balkimo?

Im Allgemeinen wird die Kommission zwischen dem Verkäufer und Käufer hälftig aufgeteilt. Es gibt einen Rabatt für Grundstücke mit einem Wert von mehr als € 100'000. Was Neuvermietungen angeht, ist es üblich dass die Gebühr für das Finden eines geeigneten Mieters eine Monatsmiete beträgt.

Offerieren Sie auch das Verwalten des Eigentums?

JA. Für Grundstückeigentümer, die im Ausland wohnen, offerieren wir ein sorgenfreies Eigentümer Programm und kümmern uns um das Gebäude. Fragen Sie bitte nach unseren „Property Maintenance Services“ oder besuchen Sie unsere Website (www.balkimopropertymanagement.com). Wir sind die einzigen, die diesen Dienst anbieten.

Wie läuft der Kaufprozess ab?

Der Kaufprozess in Albanien läuft wie folgt ab:

- o sobald der Vertrag für eine Reservation unterzeichnet ist, ist das Recht des Käufers am Grundeigentum geschützt. Normalerweise dauert es vier Wochen, damit die nötigen Untersuchungen durchgeführt werden können. dann unterschreibt der Käufer den „vorläufigen“ Hauptkaufvertrag. Dieser vorläufige Vertrag wird von allen Parteien unterschrieben und damit wird festgehalten, dass Verkäufer und Käufer sich über den Verkauf und Kauf des Eigentums einig sind und sie dementsprechend dazu bereit sind, den endgültigen Verkaufsvertrag zu unterschreiben. Wenn alle dazu nötigen Details vorliegen, wird der Notar des Käufers den Zeitrahmen, die Finanzierung, den Preis und anderer Vereinbarungen im Vertrag festhalten.
- o Beim Unterschreiben des vorläufigen Kaufvertrages zahlt der Käufer ein Deposito von 10% des Preises eines Eigentums aus zweiter Hand oder eine Vorauszahlung von 30% bis 50% auf unbebautem Grundeigentum. Dieses ist jedoch abhängig von den Erfordernissen des Käufers und die Vorschrift kann dementsprechend flexibel ausgelegt werden. Die noch zu zahlenden Gelder werden dann fällig, wenn das Gebäude fertig gestellt ist und kann in Raten gezahlt werden.
- o Sobald das Gebäude in der Kernstruktur fertig gestellt ist kann der fehlende Betrag durch eine Hypothek finanziert werden. Sobald das Gebäude bis zum Dach fertig gestellt ist, übernimmt die Bank die Zahlungen.

- Der Notar spielt eine sehr wichtige Rolle im Prozess des Kaufens und Verkaufens von Grundstückeigentum. Der Notar ist ein Beamter der dafür zu sorgen hat, dass der Handel gemäss den geltenden Gesetzen abgewickelt wird. Sobald das Gebäude fertig gestellt ist, wird der endgültige Eigentumsvertrag, der „Notary Deed“ unterschrieben und geht der Besitz endgültig an den Käufer. An dieser Stelle wird die Eigentümerschaft auch offiziell öffentlich bekanntgegeben und hat der Käufer den Titel in der Hand
- Sobald dieses geschehen ist, wird der Eigentümer den Rest der noch zu zahlenden Gelder überweisen und das Eigentumsrecht in seinem Namen bekommen. An dieser Stelle ist das Gebäude juristisch fertig gestellt und wird der Käufer zum Eigentümer!
- Sollten Sie eine Hypothek beantragen, dauert dieses etwa ein bis zwei Wochen. Für nicht entwickelte Gebiete („off-Plan properties“) werden die Banken typischerweise 70% des verlangten Preises finanzieren, was heisst, dass der Käufer nur 30% Eigenkapital braucht. Der Kredit garantiert, die Sicherheit von Seiten des Käufers an die Bank und damit sichert er den Prozess selber und die Grundstückshypothek ab.

Muss ich auf mein Grundeigentum Bundes oder lokale Steuern entrichten?

NEIN, es gibt keine Staatssteuer auf Grundstückeigentum und die ortsgebundenen Steuern in Tirana sind 1/- € pro Quadratmeter im Jahr. Für Firmen hat die Regierung seit 1. Januar 2009 eine „Flat Tax“ von 10% festgelegt. So gesehen, ist Albanien eines der preiswertesten Gebiete der Region und weiteren Umgebung.

Muss ich Mehrwertsteuer auf den Kauf von Land, auf ein Apartment oder Grundstück zahlen?

Nein. Der Verkauf von Gebäuden und Grundstücken ist nicht mehrwertsteuerpflichtig! (20% in den meisten Ländern)

Muss ich Steuern zahlen, wenn ich meinen Besitz / mein Land nicht entwickle?

Nein. Dieses erlaubt eine weitsichtiges „Kauf und Behalte“- Strategie und ermöglicht es Ihnen, ein breitgestreutes Bodeneigentums-Folio zu entwickeln.

Muss ich mit Gewinnsteuer auf den Weiterverkauf meines Grundstückes rechnen?

Es gibt eine Gewinnsteuer von 10% für Individuen und Firmen. (Dieses im Vergleich zu Bulgarien mit 17,8%, Spanien mit 18% und 20% in der Türkei und in Polen!) Albanien hat ein limitierendes Doppelbesteuerungsabkommen mit diversen Ländern einschliesslich Frankreich, Ungarn, Russland, die Schweiz und andere. Die „Wall Street Journal“ veröffentlichte im Januar 2008 einen Index für „Economic Freedom“ von 150 Ländern der Welt. Albanien erreichte den 56. Platz der 150 Länder und überflügelte damit gut etablierte Demokratien wie Italien, Bulgarien, Rumänien, Makedonien, die Türkei, Slowenien, Griechenland, Polen und Russland. Die wesentlichen Faktoren die die finanzielle Freiheit positiv beeinflussten waren die Richtlinien der Steuersenkung und die Erhebung einer einmaligen Steuer von 10%, dies zusammen mit allen anderen Massnahmen zur Besserung der Finanzadministration.

Muss ich auf Mieten Steuern zahlen?

Eine Steuer von 10% wird auf Mieten erhoben. (25% in Ungarn und in Spanien!)

Muss ich eine Supersteuer für Reiche zahlen?

NEIN. Es gibt keine Sondersteuer für Reiche in Albanien. (Frankreich <2%, Deutschland <0.5%, Griechenland <0.8%, Spanien <2.5% pro Jahr!)

Wie hoch sind die Erbschafts- und Schenkungssteuern?

Es gibt KEINE Erbschaftssteuer und die Schenkungssteuer beträgt 3%! Im Falle des persönlichen Besitzes wird angeraten, das Testament nach Erhalt der Eigentumsrechte dementsprechend anzupassen.

Was sind die Versicherungskosten für Grundeigentum in Albanien?

Ein Haus mit zwei Schlafzimmern hat Versicherungskosten in der Höhe von € 100.- bis € 250.- pro Jahr, abhängig von den Vorteilen, die die Wohnung bietet.

Was passiert, wenn der Bauherr das Gebäude nicht fertig stellen kann?

Balkimo unterstützt Entwicklungen bei denen die Baufirma selber dazu im Stande ist, die Finanzierung bei einer Bank sicherzustellen oder garantiert durch eine Bank den Hypothekarvertrag des Käufers. Trotzdem verlangt die Bank von der Baufirma eine Baugarantie damit auch dann, wenn der Eigentümer nicht mehr dazu fähig sein sollte, seinen Verpflichtungen nachzukommen, Gelder

gesprächen werden können um den Bau zu vollenden. Zusätzlich wird die Qualität, die Finanzkraft und der Ruf einer Baufirma immer wieder gründlich geprüft. Alle Baufirmen, mit denen wir zusammenarbeiten, sind Mitglieder und damit unter der Kontrolle des Albanian Chamber of Builders. Die Baufirmen sind medium bis gross und haben den Ruf, dass sie Qualitätsprodukte in gut definierten Zeitspannen liefern.

Ertrag

Ausländische Investoren besetzten den Markt besonders in der Sparte der „beliebten“ Appartement-Gebäude die man an Ortsansässige vermieten kann. Da ist der Ertrag >5%. Im kommerziellen Gebiet sind die Möglichkeiten eines grösseren Ertrages zwar höher, aber dieses Gebiet blieb bis jetzt in den Händen der Ortsansässigen.

Rate of Return

Die meisten Investoren konzentrieren sich jetzt auf den Off-Plan- Markt, da die Entwicklungsgeschwindigkeit Dank des albanischen Klimas und der Gesetzgebung so schnell geworden ist. Stellen Sie sich ein Off-Plan-Grundstück von € 50'000 vor: Sie brauchen nur ein Deposito von € 15'000.- (30%) und können den Rest in 12 Monatsraten abzahlen. Wenn nun der Marktwert in den 12 Monaten um 10% zugenommen hat, ist der Wert des Grundstücks nun € 55'000.-. Sie hätten dann einen Gewinn von € 5'000/€15'000 oder 33% verbucht! Dieses ist eine sehr einfache Rechnung, da Sie auch Hypotheken mit dementsprechenden Zinsen auf 3 Jahre bekommen können. In diesem Fall mieten Sie Ihr Appartement und rechnen die Steuern, Gebühren und andere Ausgaben dagegen auf.

Was hoch sind die Unterhaltskosten für ein Appartement / einer Villa?

Die Kosten sind abhängig von der Grösse, von der Zahl der Angestellten und, wichtig, dem Lebensstil des Eigentümers. Trotzdem ist es möglich, hier gewisse „Benchmarks“, gewisse Erfahrungswerte zur Grösse des Hauses und der Zahl der Angestellten gelten zu lassen. Für eine Villa von etwa 200 m² mit drei oder vier Schlafzimmern sind die jährlichen Kosten unter € 1'500 pro Jahr. Dieses schliesst den allgemeinen Unterhalt mit ein. Es wird vorausgesetzt, dass das Haus neu ist. Für Appartements in Tirana muss man € 2.- bis € 3.ä pro m² und Jahr rechnen. Balkimo bietet gratis Unterhaltsdienste der Gebäude von für ausländische Käufer an, bitte fragen Sie nach unseren Dienstleistungen.

Für Personal sind die Kosten etwa wie folgt: Ein Hauswart/Koch wird mit etwa <\$250.-, ein Gärtner mit <\$200 und eine Putzfrau mit \$ 50.- in Rechnung gestellt.

Hinweis: Es wird tatsächlich in Dollars gerechnet, nicht in Euro.

Albanien ist Tourismusdestination

Wenn Sie nach Albanien kommen werden Sie schnell sehen, wie friedlich das Land ist und dass, entgegen der allgemeinen Ansicht, es ein sicheres Land mit einer der niedrigsten Kriminalitätsraten pro Einwohner in der Welt ist! Der „Lonely Planet Guide“ hat folgendes über Albanien zu berichten:

„Dieses mit Bergen und der lockeren Lebenskultur des Südeuropäers und Sonne durchtränktes Stück Land wurde durch jahrelangem Totalitärregime unterdrückt. Aber, das neue Albanien explodiert in dem Charme des Mittelmeeres, mit seinen liebevollen und gastfreundlichen Bewohnern und der wilden und farbigen und von der Kunst getriebenen Neuentwicklung Tiranas.“ Die New York Times listete Albanien als eines der wesentlichen Ferienzele im Jahr 2007. *„Da Land bietet eine Vielfalt an Attraktionen, einschliesslich weissen Mittelmeerstrände, felsigen Bergen, fruchtbaren Ebenen, Seen, Denkmale der Natur und abgelegene, unberührte Gebiete mit Ruinen und archäologischen Schätzen, die von einer sehr reichen Geschichte, die auf die Illier zurückführt, zeugen.“*

Der Weltdienst der BBC und das Internationale Programm vom Radio Frankreich werden auf dem Gebiet Albaniens empfangen. Ferner:

Wie sind die Lebenskosten in Albanien?

Transport- und Leistungen sind Kostengünstig. GSM und Roaming ist teuer. Ein permanenter ADSL-Anschluss ist mit € 30.- duldbar. Lebensmittel sind günstig besonders wenn man in Betracht zieht, dass die meisten Lebensmittel importiert werden müssen. Conad von Italien und Euromax von Albanien sind die beiden grössten Supermarkt-Ketten. OTU an der Autobahn Tirana-Durres ist das einzige Shopping Center. Trotzdem behaupten Ausländer, die in Albanien leben, dass das Ausgehen in ein Restaurant billiger als das Kochen zu Hause sei! Gute Restaurants mit Mittelmeer-Küche findet man überall. Die Preise richten sich nach der Qualität des Restaurants, lieben jedoch im Allgemeinen bei € 5.- bis @ 10.- pro Person.

Wie sieht es im Gesundheitswesen aus?

Es gibt immer mehr Privatkliniken in Tirana und viele der Ärztequalifizierten sich im Ausland und sprechen fließend Englisch. Ausländer sind im öffentlichen Gesundheitswesens Albaniens nicht anmeldbar, ausser, wenn sie lokal einer Arbeit nachgehen und Krankenkassenprämien zahlen. Der Standard der Kliniken ist im Allgemeinen mit „Gut“ zu bezeichnen. Das neueste und nach allen Kenntnissen der heutigen Zeit ausgestattete Privatkrankenhaus einer Türkisch/Deutschen Gruppe wird in diesen Monaten eröffnet. Es gibt sehr viele Drogerien mit einem guten Angebot an Medikamenten.

Wie sieht die Situation auf dem Energiesektor aus?

Albanien exportierte in den Jahren des Kommunismus Strom. Da der Hauptlieferant der Region, Bulgarien, jedoch auf Geheiss der EU das Kernkraftwerk Kozloduy schliessen musste, konnte Bulgarien nicht mehr zwei Drittel der Produktion exportieren und kam es dadurch zu chronischen Mangelscheinungen. Premierminister Sali Berischa sagte zur Financial Times: „Wir haben einen Notfall. Aber wir haben sehr viele kurzfristige Lösungen in Betrieb und wissen, dass es international ein sehr grosses Interesse daran gibt, in diesem Sektor zu investieren.“ Um den kurzfristigen Bedarf an Strom zu decken, hat KeSH vor, mehr als sechs riessengrosse Generatorensätze von je 80MW in Betrieb zu nehmen, dieses um besonders den Stromverbrauch Tiranas und anderer Regionen zu decken. Die Projekte im Wert von drei Milliarden Euros werden hauptsächlich von Privatsektor finanziert. Dazu gibt es Konzessionen von 25 Jahren die den Internationalen Investoren offeriert werden, damit Stauseen mit der Leistung von 1'000MW realisiert werden können. Im November 2007 unterschrieb Albanien einen Vertrag im Wert von € 42 Mio. mit Montenegro um damit den Bau und Betrieb einer neuen 400KV-Leitung zu finanzieren. Diese Leitung soll die bestehende 400KV-Leitung von Griechenland her entlasten. Weiterhin finanziert die Weltbank zusammen mit EBRD, EIB und KESH mit US\$ 112 Mio. ein Dieselbetriebenes Kraftwerk in Vlora, das grösste Projekt in diesem Sektor. Albanien wird gerne gesehen als vielversprechendes Land im neu erwachten Interesse für Industrieansiedelung, da es viel Öl und Gas gibt.

Gibt es interessante Projekte im Bereich des Tourismus?

1993 wurde als Teil des Gesetzes für das Entwickeln von Tourismuszonen bestimmte Projektmöglichkeiten festgehalten. Ein Spezialstatus für Interessenten auf diesem Gebiet des Investments wird von der Ministerium

Tourismus bevorzugt behandelt. Investoren, die mit dem Ministerium Tourismus zusammenarbeiten, können

- o mit einer erleichterte Einfuhr rechnen (Zoll, Steuern)
- o von Gewinnsteuern für 5 Jahre nach der Fertigstellung der Entwicklungsphase des Projektes freigestellt werden. Dieses ist Teil einer 10-Jahers Steuerinitiative, die dazu führt, dass in den anschliessenden 5 Jahren nur mit der Hälfte der Gewinnsteuer zu rechnen sei.
- o Wenn die Gewinne wieder in Albanien investiert werden, gibt es eine Steuerreduktion von bis zu 40%
- o Die wesentliche Gebiete, die von dieses Begünstigungen profitieren, die die des Bauens, der Wiederinstandstellung, die Aufwertung bestehender Strukturen und auch das Betreiben von Hotel, Motel, Tourismus Villages, Restaurants, Geschäften, Thermalbäder und Sportanlagen.

Informationen allgemeiner Art

Die Nationalwährung ist LEK. sogar in den letzten Monaten bewies die Währung ihre Stabilität und blieb bei 128 Lek pro Euro. Beträge, die grösser als einige hundert Euro sind, werden in Euro getätigt. Banken und die grösseren Hotels akzeptieren Kreditkarten wie Visa und Mastercard. Die meisten Zahlungen werden jedoch in Bar getätigt. Elektrischer Strom ist 220V. Ortszeit ist GMT + 1 (Wie in Paris) Der Nationalfeiertag ist der 28. November.

Albanien und die EU

Albanien hat ein Beitritts-gesuch gestellt. Es wird erwartet, dass das Land innerhalb der nächsten zehn Jahre Mitglied wird. Den aktuellen Stand ersehen Sie unter **Info < Dokumente < EU-Fortschrittsbericht** auf dieser Website. Dieser attestiert dem Land Stabilität. Diese wiederum wird mehr ausländische Investoren auf Albanien aufmerksam machen und damit wiederum noch günstigere Bedingungen für Anleihen und Finanzierung ermöglichen. Die Staaten der EU ratifizierten bereits die SAA (Stabilization and Association Agreement) mit Albanien, was den Weg zu Mitgliedschaft w0014 enorm erleichtert. Eine Delegation der EU Kommission für Albanien erarbeitete ein „Interim Agreement“, eine von beiden Seiten anerkannter Kodex der einen zollfreien Zugang zum Markt der EU regelt. Gemäss dem IPA (Instrument for Pre-accesion Assistance, Instrument zur Unterstützung vornehmender EU-Mitglieder) der EU wurde beschlossen, dass die EU den Betrag von 11 Milliarden Euros in den Jahren 2007 bis 2013 freistellen wird. Damit werden wichtige Infrastrukturprobleme gelöst.

Albanien und die USA

Enthusiatisch und mit herzlicher Wärme empfangen die Albaner den US-Präsidenten George W. Bush am 10. Juni 2007. Präsident Bush ist der erste aktive Präsident der USA der einen amtlichen Besuch in Albanien machte. Der Besuch von Bush war ein deutliches Zeichen dafür, dass man Albanien als wesentlichen Faktor im Umgang mit den Problemen des Balkans sieht und auch weiterhin sehen wird. Albanien freut sich über diese Gelegenheit, sich so darstellen zu dürfen, wie es ist, und nicht, wie das, was man oft in den internationalen Medien zu hören und zu sehen bekommt. Zum Schluss: Am 1. April 2009 wurde Albanien ein Vollmitglied der NATO mit Frankreich und Kroatien.

Finanzielle Situation

Der Chef der Weltbank in Tirana erklärte im Vorwort zum Report „Doing Business 2009“, dass Albanien unter den sich entwickelnden Ländern, die das Geschäftswesen in der Periode 2007 bis 2008 markant verbessert hätten, der Welt den zweiten Platz einnehme. Frau Nuamah nannte das Senken der Steuerlimite bei Profiten von 20% auf 10% und die Schaffung von Online Zahlungsmöglichkeiten für Firmen, welche ja den grössten Teil zu dieser Erhebung beitrugen. In seinem Transitions Report von 2007 lobte der EBRD Albanien als ein Land in positiver Entwicklung mit starkem Wachstum auf den Gebieten des Finanzwachstums und verschiedenen Hauptfaktoren, die die Entwicklung günstig beeinflussen. Makro-ökonomische Entwicklung in Albanien ist sehr gut: Das Finanzministerium zeigte 2008 auf, dass man im ersten Semester mit ein Budget-Einkommensaufstieg von 17% auf 135 Milliarden und einem Budgetüberschuss von 5,96 Milliarden Lek (50 Mio Euro) in den ersten fünf Monaten rechnen könne. Ferner verdoppelte sich in den ersten sechs Monaten 2008 die Zahl der registrierten Firmen auf 13'533 neue Firmen! IFC zeigte auf, dass Albanien ein attraktiver Ort mit vielen Geschäftsmöglichkeiten sei. Faktoren wie Anstellungen, Registratur von Eigentum, Vertragstreue, Steuerzahlungsmoral und Handel über die Grenzen hinweg waren in Albanien immer besser im Vergleich zu anderen Ländern. Albanien, dass im Juni 2007 eine „B1“-Qualifizierung von Moody's Investors Service bekam, funktioniert sehr gut, hat einen hohen finanziellen Wachstum, eine niedrige Inflationsrate, zugesprochene Auslandsreserven und ausländische Direktinvestitionen (FDIs). Die Kreditwürdigkeit hat zugenommen und das Land wird für FDIs immer interessanter. Das Bruttosozialprodukt für 2007 zeigte

einen Überschuss von 150 Mio. Euro auf, und dieses Dank den positiven Entwicklungen im Handel und Dienstleistungen, im entwickeln des der einkommenden Investitionen durch FDIs (Ausländische Investoren) und dem Ausbau der Fores-Reserven innerhalb der Finanzhoheit. Die in London ansässige Citygroup zeigt Interesse daran, in Albanien aktiv zu werden, und dies mit mehreren Projekten, wie Vertreter der Gruppe erklärten. Gemäss ihren Untersuchungen sie es klar, dass Albanien für Investoren sehr attraktiv sei. Citygroup möchte auf den folgenden drei Gebieten aktiv werden: Internationaler Kapitalmarkt, Privatisierungen und der Finanzierungen von Energie, besonders Projekte wie Öl und Gas.

Ausländische Investoren in Albanien

Sogar in der heutigen Situation kann Albanien sich an einem neuen Art von Investor erfreuen: Dem Grundstück Investitionstourist oder örtlich „REIT“ genannt. Diese Gruppe setzt sich zusammen aus Familiengruppen, Real Estate Fonds Manager, Manager von Hedge Fonds und andere, die Grund und Boden in Albanien kaufen wollen. Die Hauptargumente der Investoren sind: Der Marktpreis, das Klima, das Aufkommen von Tourismus, Grosse unbebaute Flächen an der Küste, Hypotheken und Wohnzwang, kilometerlange unberührte Strände, grosse Gewinnmöglichkeiten, günstige Steuern, finanzielles Wachstum >5%, was eine neue Mittelklasse begünstigt, Verstädterung, Rückkehr der Albaner aus dem Ausland, niedrige Lebenskosten, niedrige Lohnkosten, niedrige Inflationsrate, effizientes Banksystem, strategisch günstige Lage, NATO-Mitgliedschaft 2008, EU 2014...

Viele Vertreter von ausländischen Firmen haben Ihre Assessments über die Ergebnisse der letzten Zeit in der albanischen Ökonomie gemacht und eruierten eine sehr positive Entwicklung im Geschäftsklima. Diese Argumentationen brachten viele Firmen dazu, sich Albanien auszusuchen, dieses im Zusammenhang mit den angrenzenden Ländern, um ihre Projekte zu realisieren. Grosse Kooperationen, besonders aus den USA, Griechenland, Deutschland, der Türkei und Italien sind im Land damit beschäftigt, Offerten auf internationale Ausschreibungen zu erarbeiten oder sich im Besonderen mit der Privatisierung des Energiesektors und des Trinkwasserversorgungssektors zu beschäftigen. Die Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung wird einen Fonds mit € 200 Mio. aufstocken, der dazu dienen soll, den Privatsektor in Albanien im Jahr 2008 zu finanzieren. Die Ausschreibung für den Bau des internationalen Flughafens von Tirana wurde von der Firma Hochtief aus Deutschland gewonnen und die Firma investierte € 50 Mio. für diesen nach dem

Stand der heutigen Zeit erbauten Flughafengebäudes. Weiter wurden die Transportnetzwerke Albaniens massiv ausgebaut. Dadurch werden die Reisezeiten enorm gekürzt, das Land wird immer besser erreichbar und der Ausbau der Häfen Albaniens ist damit auch gut aufgegleist. Der OPEC-Fonds, die Weltbank und eine Gruppe griechischer Banken finanzierten die 170km lange Autobahnstrecke, dem Kernstück des Autobahnnetzes, zwischen Albanien und Kosovo. Die Gesamtkosten betragen 1/- € 500 Mio. und das Projekt wird von einem türkischen Konsortium, welches von Bechtel geführt wird, geleitet. Auf längere Sicht wird die Fertigstellung der Autobahn der Küste entlang von Dubrovnik nach Saranda das Land wesentlich beeinflussen. Dieses Projekt ist für Albanien ein kritischer Faktor, da durch dieses Projekt die Möglichkeit der Erschliessung der unglaublichen Möglichkeiten für Tourismus an den langen Stränden entsteht.

Unser Ziel ist es, unsere Kunden mit persönlichen Dienstleistungen von hohem Niveau und freundlichem, auf den Kunden zugeschnittenem Betreuungsstil zu begegnen. Diese Informationsseiten können natürlich nicht alle Fragen abdecken. Rufen Sie uns einfach an.