

Case Study Vietnam

Bindung an den Investitionsantrag – was tun, wenn sich die Projektplanung ändert?



October 2024

Bei ausländisch investierten Investitionsprojekten in Vietnam werden die Parameter des Projekts von den lokalen Behörden geprüft und im *Investment Registration Certificate* (IRC) verzeichnet. Nicht selten möchte der Investor später expandieren, oder es stellt sich umgekehrt heraus, dass ursprünglich geplante Baumaßnahmen nicht zum geplanten Zeitpunkt ausgeführt werden können. Was muss ein Investor beachten, wenn sich im Laufe der Durchführung des Projekts die Parameter ändern? Wir berichten zu einigen praktischen Erfahrungen bei Projekten aus dem Produktionsbereich.

1 Ist eine „optionale Planung“ zulässig?

Angesichts von Ungewissheiten im globalen Umfeld möchten einige Investoren ein Projekt zunächst für einige Jahre in kleinerem Umfang erproben und sich die Entscheidung über eine Aufstockung der Investition in einer späteren Phase vorbehalten. In den Antragsunterlagen würde dann z.B. ausgeführt, dass die Durchführung der 2. Phase von einer positiven Durchführbarkeitsstudie des Investors abhängt.

Die vietnamesischen Behörden lehnen es nach unserer Erfahrung meist ab, im IRC eine spätere Ausbauphase auf optionaler Basis zu genehmigen. Der Investor wird damit vor eine schwierige Entscheidung gestellt.

a) Zweistufiger Investitionsantrag

Entweder wird nur die Genehmigung für Phase 1 beantragt und Phase 2 wird erst einmal nicht beantragt. Dies ist grundsätzlich rechtlich zulässig. Vor Eintritt in Phase 2 muss dann ein Erweiterungsantrag eingereicht werden, der vom Dokumentationsaufwand kaum hinter dem Gründungsaufwand zurückbleibt.

Bei den Behörden und den meisten Industrieparks ist dieser Ansatz nicht beliebt. Aus standortpolitischen Gründen wird oft behauptet, jedes Projekt müsse von Anfang eine bestimmte Mindestgröße haben, um überhaupt Landnutzungsrechte und ein IRC erhalten zu können. In einigen Provinzen wird eine Grundstücksgröße von mindestens 10.000 m² behauptet. Hierfür gibt es keine Rechtsgrundlage. Dennoch kann der Investor einen Industriepark nicht zwingen, ihm ein kleineres Grundstück zu vermieten. Noch schwieriger wird es, wenn die lokalen Stellen erfahren, dass der Investor über eine spätere Expansion nachdenkt. Meist wird dann auf den Investor Druck ausgeübt, doch gleich beide Phasen „fest zu machen“.

Außerdem ist die Frage, ob am Standort (in der Regel in einem Industriepark) eine geeignete Erweiterungsfläche zur Verfügung steht und ob sich der Investor in einem Vertrag mit dem Parkbetreiber eine Mietoption für eine geeignete benachbarte Ausbaufäche sichern kann. Der Vermieter wird hierfür in der Regel eine gesonderte Gegenleistung verlangen, z.B. die Hinterlegung einer Kautions- oder laufenden Reservierungsgebühr. Die Bedingungen für die Ausübung der Option müssen in diesem Fall sorgfältig vertraglich geregelt werden. Besondere Schwierigkeiten bereitet die Regelung des Falls, dass das Projekt nach Phase 1 abgebrochen und an einen anderen Standort verlegt oder übertragen wird.

b) Commitment für Phase 1 und 2

Angesichts der oben dargestellten Schwierigkeiten entscheiden sich Investoren „notgedrungen“ in manchen Fällen dazu, von vornherein einen Investitionsantrag für alle Phasen des Projekts einzureichen und entsprechende Landverträge mit fester Bindung abzuschließen. Hierbei ist folgendes zu beachten:

Nach dem vietnamesischen Investitionsrecht ist für bestimmte Änderungen bei der Durchführung eines Projekts ein Änderungsantrag einzureichen. Als Faustregel gilt dies immer dann, wenn sich irgendein Punkt ändert, der im IRC festgeschrieben ist. Hierzu gehören:

- Stammkapital und Investitionskapital
- Zeitplan der Einzahlung des Kapitals
- Grundstücksgröße
- Zeitplan für Baumaßnahmen und Anlagen
- Produktionsumfang
- Produktpalette

Geringfügige Änderungen können von dem Erfordernis eines gesonderten Antrags befreit sein. Es ist jedoch davon abzuraten, Änderungen ohne Rücksprache mit den Behörden „auf eigene Faust“ umzusetzen. Wird später eine nicht registrierte Abweichung von den genehmigten Parametern festgestellt, können Geldstrafen verhängt werden.

Das Hauptrisiko des Ansatzes b) entsteht, wenn der Investor Phase 2 gar nicht oder nicht am ursprünglichen Standort durchführen will. Zum einen muss dann das IRC hinsichtlich der nicht mehr durchzuführenden Phase geändert werden. Dies ist eine Änderung, die bei den Behörden nicht gern gesehen wird und zu höherem Verhandlungsaufwand führen kann. Weiterhin entstehen vertragliche Risiken beim Land. Es gibt verschiedene Zahlungsvarianten der Landmiete, nämlich die jährliche Zahlung und die einmalige Vorauszahlung für die gesamte Laufzeit des Landnutzungsrechts. Hat der Investor die häufige zweite Variante gewählt, kann es - vorbehaltlich der Vertragsbedingungen - schwierig sein, eine Rückerstattung der bereits gezahlten Landmiete für eine nicht mehr zur Nutzung kommende Ausbaufäche zu erhalten.

3 Fazit

Im Einzelfall sollte ein Investor die Gestaltungsmöglichkeiten sorgfältig und in genauer Kenntnis der rechtlichen Bedingungen abwägen. Er sollte auch die Umsetzungsmöglichkeiten an verschiedenen Standorten vergleichen, denn einige Industriezonen sind unflexibler als andere. Jede gewählte Gestaltungsvariante sollte vertraglich sauber und vorausschauend abgebildet werden.

jm.scheil@snblaw.com

snb.vietnam@snblaw.com

www.snb-law.de

