BE RWANDA WISE · GESCHÄFTE IN RUANDA

Der Leitfaden für ausländische und ruandische Investoren

Kapitel 5 von 11

Grundstücke und Immobilien

Land wird in Ruanda nach Gesetz Nr. 27/2021 über Grund und Boden in Erbpacht oder als unbefristetes Eigentum (Freehold) gehalten, in einem einheitlichen nationalen Register der National Land Authority erfasst und über Masterpläne geplant, die festlegen, was wo gebaut werden darf. Ausländische Investoren können Pachtrechte und Konzessionen zu Investitionszwecken halten, unbefristetes Eigentum nur selten, und müssen die Verlängerung ihrer Pacht rechtzeitig beantragen. Dieses Kapitel stellt die Regeln zu Landbesitz, Grundstückstitel, Steuern, Bauen, Vermietung, Enteignung und Sicherheiten nach dem Stand vom 10. Oktober 2026 dar.

Überprüft am 19. November 2026. Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren internationaler Erfahrung.
Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung. Sätze, Schwellenwerte und Verfahren ändern sich: Lassen Sie alles Wichtige vor einer Entscheidung von der zuständigen Behörde oder einem bei der Rwanda Bar Association zugelassenen Rechtsanwalt bestätigen. Die deutsche Ausgabe ist aus der englischen Ausgabe übersetzt; maßgeblich ist allein der im Amtsblatt veröffentlichte Text.
Online lesen, mit Aktualisierungen, Links und Rwandabot: https://bewiseapps.com/geschaefte-in-ruanda/grundstuecke-und-immobilien/
© Be Wise Apps

Inhalt

5	Kapitelüberblick
5.1	Das Bodengesetz und die Formen des Landbesitzes
5.2	Der Zugang ausländischer Investoren zu Land
5.3	Eintragung, Grundstückstitel und Due Diligence
5.4	Bodensteuer, Grundsteuer und Übertragungskosten
5.5	Baugenehmigungen und der Kigali Master Plan
5.6	Gewerbemiete, Büros und Wohnraum
5.7	Enteignung und Entschädigung
5.8	Hypotheken, Sicherheiten und Immobiliengeschäft

Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung. Sätze, Schwellenwerte und Verfahren ändern sich: Lassen Sie alles Wichtige vor einer Entscheidung von der zuständigen Behörde oder einem bei der Rwanda Bar Association zugelassenen Rechtsanwalt bestätigen. Die deutsche Ausgabe ist aus der englischen Ausgabe übersetzt; maßgeblich ist allein der im Amtsblatt veröffentlichte Text.

KAPITEL 5 VON 11

Grundstücke und Immobilien

Überprüft am 19. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren internationaler Erfahrung · Rechts-und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

AUF EINEN BLICK

Maßgebliche Rechtsvorschriften

- Gesetz Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden (in Kraft seit 10. Juni 2021)
- Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022 über die Modalitäten der Landzuteilung und des Landerwerbs, der Erbpacht sowie der Konzession und Verpachtung von Staatsland
- Gesetz Nr. 048/2023 vom 05/09/2023 über die Einnahmequellen und das Vermögen der dezentralen Gebietskörperschaften (Grund-, Miet-und Veräußerungssteuern), mit Ministerialverordnung Nr. 002/23/10/TC vom 24/11/2023 über die Sätze der Bodensteuer
- Gesetz Nr. 32/2015 vom 11/06/2015 über die Enteignung im öffentlichen Interesse
- Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 vom 10/07/2024 über die vorübergehende Inanspruchnahme von Land und die Beendigung des Grundeigentumsvertrags
- Gesetz Nr. 10/2009 vom 14/05/2009 über Hypotheken, geändert durch Gesetz Nr. 13/2010 vom 07/05/2010
- Gesetz Nr. 10/2012 vom 02/05/2012 über Stadtplanung und Bauwesen in Ruanda, mit den Ministerialverordnungen von 2019 über Baugenehmigungen und Bauvorschriften

Ihre Ansprechpartner

- National Land Authority (NLA), dem Ministry of Environment unterstellt: Grundbuch, Grundstückstitel, Grundbuchbeamte (Registrars of Land Titles), Masterpläne, Vermessung und Staatsland; ihr Director General ist der Chief Registrar of Land Titles
- Ministry of Environment (der für Land zuständige Minister): Verordnungen zum Bodenrecht, Konzessionen und Verpachtungen von Staatsland, Inanspruchnahme brachliegender Flächen
- Stadt Kigali und Distrikträte mit ihren One Stop Centres: Baugenehmigungen, Überwachung der Landnutzung und Bußgelder, Sätze der Bodensteuer innerhalb nationaler Bandbreiten sowie Genehmigung routinemäßiger Übertragungen
- Rwanda Revenue Authority (RRA): Veranlagung und Erhebung der Grundsteuer, der Steuer auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens und der Steuer auf Mieteinkünfte für die Distrikte
- Rwanda Development Board (RDB): Anträge von Investoren auf Staatsland, Umweltverträglichkeitsbescheinigungen und Eintragung von Hypotheken im eMRS über das Office of the Registrar General
- Ministry of Infrastructure (MININFRA) und die Rwanda Housing Authority: Bauvorschriften, Urbanisierungspolitik und das Baugenehmigungssystem Kubaka

Wichtige Zahlen

Laufzeit der Erbpacht	**49 Jahre (Wohnen, Gewerbe, Industrie); 99 Jahre (Landwirtschaft, Forstwirtschaft)**

Was sich 2024–2026 geändert hat

- Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 vom 10/07/2024 regelte die vorübergehende Inanspruchnahme brachliegender landwirtschaftlicher Flächen von 5 Hektar

Verlängerungsantrag eines Ausländers	**Mindestens 90 Tage vor Ablauf**
Obergrenze für unbefristetes Eigentum einer natürlichen Person	**2 Hektar ohne Ministerialverordnung**
Bodensteuer	**0 bis 80 RWF pro m²**
Grundsteuer auf Gebäude	**0,5 % Wohnen, 0,3 % Gewerbe, 0,1 % Industrie**
Steuer auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens	**2 % oder 2,5 % des Werts über 5 Mio. RWF**
Entschädigung bei Enteignung	**Marktwert zuzüglich 5 % für Beeinträchtigung, zahlbar innerhalb von 120 Tagen**
Bußgeld bei Verstoß gegen den Masterplan	**1 bis 3 Mio. RWF; das Zehnfache für eine Gesellschaft**

oder mehr und die Beendigung von Grundeigentumsverträgen, auch für erschlossenes städtisches Land, das fünf aufeinanderfolgende Jahre ungenutzt geblieben ist.

- Der Rat der Stadt Kigali erhöhte im Februar 2025 seine Sätze der Bodensteuer, wodurch viele Grundstücke die Obergrenze von 80 RWF pro m² der nationalen Bandbreiten von 2023 erreichten.
- Am 29. April 2025 löste das Baugenehmigungssystem Kubaka die Plattform BPMIS ab, zeitgleich mit der National Urbanisation Policy 2025; MININFRA setzte 2025 zudem die bedingten Landnutzungsgenehmigungen aus.
- Im Jahr 2025 startete die NLA eine Online-Plattform für Bodenstreitigkeiten (20. Juni), und das Ministry of Justice ließ 51 private Grundstücksnotare zu (ab 15. Juli); die NLA hat außerdem angekündigt, dass Rechtsreferenten in den One Stop Centres der Distrikte routinemäßige Übertragungen durch Kauf, Schenkung, Tausch und Erbfolge genehmigen.
- Seit dem 16. Oktober 2025 akzeptiert die NLA für Grundstücksübertragungen keine Vollmachten mehr, die von Personen in Ruanda erteilt wurden, bis das E-Notary-System des Ministry of Justice eingeführt ist; im Ausland erteilte und über Irembo eingereichte Vollmachten werden weiterhin akzeptiert.

Für wen dieses Kapitel gilt. Der größte Teil des Bodenrechts gilt für Ruander und Ausländer gleichermaßen: dieselben Pachtlaufzeiten von 49 oder 99 Jahren je nach Landnutzung, dieselben Formalitäten für Eintragung und Übertragung, dieselben Masterpläne, Grundsteuern und Enteignungsregeln. Die Unterschiede liegen im Landbesitz. Ein Ruander kann unbefristetes Eigentum und eine Erbpacht zu jedem Zweck halten, die automatisch verlängert wird. Ein Ausländer, wozu auch Staatsangehörige der Staaten der Ostafrikanischen Gemeinschaft und des COMESA sowie Gesellschaften mit ausländischer Rechtspersönlichkeit zählen, kann nur eine Erbpacht oder Landkonzession halten, nur zu Investitionszwecken, muss die Verlängerung mindestens 90 Tage vor Ablauf schriftlich beantragen und erhält unbefristetes Eigentum nur durch Präsidialverordnung. Eine in Ruanda gegründete Gesellschaft mit ausländischen

> Gesellschaftern hat ruandische Rechtspersönlichkeit und ist nach dem Wortlaut des Bodengesetzes keine Ausländerin; dieser Punkt sollte jedoch mit der NLA abgeklärt werden.

Wie Land in Ruanda gehalten wird

Gesetz Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden (das Bodengesetz) behandelt Land als gemeinsames Erbe aller Ruander und gibt dem Staat die ausschließliche Befugnis, Besitzrechte zu gewähren, macht jedoch nicht alles Land zu Staatseigentum. Die Inhaber haben das volle Recht, ihr Land zu nutzen, und sind vor Enteignung geschützt, außer im Wege der Enteignung gegen vorherige angemessene Entschädigung (Artikel 41). Land wird in einer von zwei Formen gehalten (Artikel 9): als **Erbpacht** (emphyteutische Pacht), ein langfristiger Vertrag mit dem Staat, unter dem nahezu das gesamte städtische Land gehalten wird, oder als **unbefristetes Eigentum** (Freehold), das volle und zeitlich unbegrenzte Rechte verleiht. Die genaue Pachtlaufzeit richtet sich nach der festgelegten Nutzung des Landes gemäß Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022: 49 Jahre für Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen, 99 Jahre für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Die Pacht eines Ruanders verlängert sich automatisch. Der Staat gewährt zudem Konzessionen und Pachtverträge über Land seiner privaten Domäne für strategische Investitionen. Die Formen des Landbesitzes, Staatsland, unbefristetes Eigentum, die Pflichten des Inhabers, Masterpläne und Sanktionen behandelt Das Bodengesetz und die Formen des Landbesitzes.

Was ein ausländischer Investor halten kann

Artikel 16 des Bodengesetzes gestattet einem Ausländer eine Erbpacht oder eine Landkonzession und vergibt diese Rechte nur zu Investitionszwecken. Unbefristetes Eigentum steht einem Ausländer nur durch Präsidialverordnung bei außergewöhnlichen Umständen von strategischem nationalem Interesse offen; eine solche Verordnung vom 16. Juli 2021 betrifft etwa 2,4 Hektar in Kigali. Die Pachtlaufzeit ist für Ausländer nicht kürzer, die Verlängerung erfolgt jedoch nicht automatisch: Ein ausländischer Inhaber muss sie mindestens 90 Tage vor Ablauf schriftlich beantragen, sonst fällt das Land an den Staat. Investoren gelangen an Land, indem sie eine bestehende Pacht erwerben, über eine eingetragene Unterpacht, durch einen Antrag auf Staatsland über das RDB, das sich mit dem Geschäftsplan an den für Land zuständigen Minister wendet, oder indem sie ein Grundstück in einer Sonderwirtschaftszone übernehmen, in der Entwickler und Betreiber Pachtrechte nach dem Gesetz über die Sonderwirtschaftszonen halten. Wer als Ausländer gilt, die einzelnen Wege, landwirtschaftliche Flächen und eine Entscheidungshilfe finden Sie unter Der Zugang ausländischer Investoren zu Land, die oft vorgeschaltete Investitionsregistrierung unter RDB-Registrierung und Investitionszertifikat.

Grundstückserwerb und Prüfung des Grundstückstitels

Das ruandische Grundbuch ist national, titelbasiert und weitgehend digital, und jedes Flurstück trägt eine eindeutige Parzellenkennung (UPI). Die Bescheinigung über die Grundbucheintragung ist schlüssiger Nachweis rechtmäßig erworbener Rechte, und eine Übertragung ist erst mit der Eintragung wirksam (Artikel 18 und 24). Jeder eingetragene Inhaber und bei gemeinsam gehaltenem Land beide Ehegatten müssen zustimmen; der Vertrag muss von einem Grundstücksnotar beurkundet werden; und die Übertragung läuft über das Portal Irembo, bei Gewerbe- und Industrieimmobilien oft an einem

einzigen Tag. Der Übertragungsdienst und der neue Grundstückstitel sind gebührenfrei. Seit dem 16. Oktober 2025 lehnt die NLA Vollmachten ab, die von Personen in Ruanda erteilt wurden, sodass inländische Parteien persönlich erscheinen müssen. Da das Grundbuch weder Planungsrecht noch Genehmigungen oder Steuern ausweist, muss ein Käufer zusätzlich Zonierung, Bau- und Nutzungsgenehmigungen, das Hypothekenregister und die Grundsteuer prüfen. Das Verfahren, die Recherchen und eine Checkliste finden Sie unter Grundbucheintragung, Grundstückstitel und Due Diligence.

Was Halten und Übertragen von Land kostet

Eine jährliche Pachtgebühr als solche gibt es nicht mehr. Die laufende Abgabe ist die Grundsteuer auf unbewegliches Vermögen nach Gesetz Nr. 048/2023 vom 05/09/2023, die von der Rwanda Revenue Authority (RRA) für die Distrikte erhoben wird: 0 bis 80 RWF pro Quadratmeter auf Land, innerhalb der durch Ministerialverordnung Nr. 002/23/10/TC vom 24/11/2023 festgelegten Bandbreiten und örtlich festgesetzt, sowie ein Prozentsatz des Marktwerts auf Gebäude und die zugehörigen Grundstücke: 0,5 % für Wohnen, 0,3 % für Gewerbe und 0,1 % für Industrie. Immobilien werden für Fünfjahreszyklen bewertet, bis zum 31. Dezember erklärt und jedes Jahr bis zum 31. Dezember bezahlt. Bei einem Verkauf zahlt der Verkäufer 2 % oder 2,5 % des Werts über 5 Mio. RWF, je nachdem, ob er für die Einkommensteuer registriert ist. Mieteinkünfte, Veräußerungsgewinne und Mehrwertsteuer kommen als weitere Ebenen hinzu. Die Sätze, die Kigali-Erhöhung von 2025, Befreiungen und ein Rechenbeispiel finden Sie unter Bodensteuer, Grundsteuer und Übertragungskosten, das steuerliche Gesamtbild unter Veräußerungsgewinne, Grundsteuern und sonstige Steuern.

Bauen, Vermietung und der Masterplan

Was auf einem Grundstück gebaut werden darf, bestimmt der Masterplan für Landnutzung und Entwicklung: der 2022 aufgestellte nationale Plan, der im September 2020 vorgestellte Kigali Master Plan 2050 und die durch Ministerialverordnung aufgestellten Distriktpläne. Eine dem Plan widersprechende Genehmigung ist nichtig, und Verstöße werden mit Bußgeldern von 1 bis 3 Mio. RWF geahndet, bei einer Gesellschaft mit dem Zehnfachen. Baugenehmigungen werden seit dem 29. April 2025 über die Plattform Kubaka bearbeitet, mit Standardgebühren von 20.000 RWF bis 200.000 RWF je nach Geschossfläche gemäß Artikel 13 der Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023; die nach Fertigstellung erteilte Nutzungsgenehmigung ermöglicht es, ein Gebäude in unbefristetes Eigentum umzuwandeln und als Gewerbe-oder Industrieimmobilie zu besteuern. Die Genehmigungsarten, die Planungsregeln und die Umweltverträglichkeitsprüfung finden Sie unter Baugenehmigungen und der Kigali Master Plan.

Viele Investoren halten überhaupt kein Land: Sie mieten Büros, Lagerhallen, Ladenflächen und Wohnungen für Mitarbeiter. Artikel 16 des Bodengesetzes beschränkt die Rechte von Ausländern an Land, nicht an Mietverhältnissen über Gebäude, sodass eine ausländische Gesellschaft frei mieten kann. Jeder Mietvertrag muss schriftlich geschlossen und eine Kopie innerhalb von 15 Tagen bei der Steuerverwaltung hinterlegt werden, private Vermieter zahlen Steuer auf Mieteinkünfte, und Einheiten im Wohnungs-und Teileigentum können als eigene Flurstücke gekauft, vermietet und mit Hypotheken belastet werden. Mietbedingungen, Wohnungseigentum und Wohnraum behandelt Gewerbemiete, Büros und Wohnraum.

Enteignung, Sicherheiten und das Immobiliengeschäft

Artikel 10 des Gesetzes Nr. 006/2021 vom 05/02/2021 über Investitionsförderung und -erleichterung erklärt Privateigentum für unverletzlich und lässt eine Enteignung nur gegen angemessene Entschädigung zu, und Gesetz Nr. 32/2015 vom 11/06/2015 über die Enteignung im öffentlichen Interesse regelt das Verfahren: Bewertung durch zertifizierte Gutachter zum Marktwert zuzüglich 5 % für Beeinträchtigung, sieben Tage für einen Widerspruch gegen die Bewertung, 15 Tage für die Anrufung des Gerichts und Zahlung innerhalb von 120 Tagen, andernfalls erlischt die Enteignung, sofern nichts anderes vereinbart ist. Unabhängig davon können brachliegende Flächen nach der Ministerialverordnung von 2024 in Anspruch genommen oder der Grundeigentumsvertrag beendet werden. Die Schritte, Fristen und praktischen Risiken finden Sie unter Enteignung und Entschädigung.

Land ist die wichtigste Sicherheit bei der Kreditvergabe in Ruanda. Hypotheken nach Gesetz Nr. 10/2009 vom 14/05/2009 über Hypotheken, geändert durch Gesetz Nr. 13/2010, werden von den Kreditgebern online im eMRS-System des RDB eingetragen, haben Rang nach dem Datum der Eintragung und werden über einen vom Registrar General bestellten Zwangsverwalter und eine öffentliche Versteigerung vollstreckt. Immobilien-Investmenttrusts werden von der Capital Market Authority (CMA) beaufsichtigt, und die NLA führte im Juli 2026 eine Konsultation zu den ersten Regeln für die Zulassung von Immobilienmaklern und Immobilienverwaltern durch. Diese Themen behandelt Hypotheken, Sicherheiten und Immobiliengeschäft.

So nutzen Sie dieses Kapitel

Lesen Sie das Kapitel in der Reihenfolge, in der eine Transaktion abläuft. Beginnen Sie mit Das Bodengesetz und die Formen des Landbesitzes und Der Zugang ausländischer Investoren zu Land, um festzustellen, welches Recht der Investor halten kann und für wie lange; dann Grundbucheintragung, Grundstückstitel und Due Diligence, bevor eine Anzahlung geleistet wird, und Bodensteuer, Grundsteuer und Übertragungskosten, um Halten und Exit zu kalkulieren. Bei Entwicklungsprojekten geht es weiter mit Baugenehmigungen und der Kigali Master Plan, für Nutzer mit Gewerbemiete, Büros und Wohnraum; und jeder Inhaber und Kreditgeber sollte Enteignung und Entschädigung und Hypotheken, Sicherheiten und Immobiliengeschäft lesen.

Jeder Abschnitt endet mit den FAQ von Be Rwanda Wise zum jeweiligen Thema, den amtlichen Quellen und einer Frage, die Sie Rwandabot, dem KI-gestützten Assistenten für Rechtsinformationen, zu Ihrem eigenen Sachverhalt stellen können. Der Leitfaden gibt die Rechtslage zum 10. Oktober 2026 wieder. Mehrere Punkte sind im Fluss: Die Aussetzung inländischer Vollmachten durch die NLA gilt, bis das E-Notary-System in Betrieb ist, die Sätze der Bodensteuer in Kigali und die Masterpläne der Distrikte werden örtlich überprüft, und die Vorschriften für Makler lagen noch im Entwurf vor. Prüfen Sie die Rechtslage vor einer Transaktion im Jahr 2027 erneut und lassen Sie sich zu jedem konkreten Grundstück von einem ruandischen Rechtsanwalt beraten.

AMTLICHE QUELLEN

- Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 10/06/2021: Gesetz Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden (Exemplar der Rwanda Environment Management Authority) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- National Land Authority: Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022 über die Modalitäten der Landzuteilung und des Landerwerbs, der Erbpacht sowie der Konzession und Verpachtung von Staatsland — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Prime_minister_s_oder_on_modalities_for_land_allocation.pdf
- RwandaLII: Ministerialverordnung über die Kategorien von Land, die unbefristetem Eigentum unterliegen, und die Modalitäten seiner Gewährung (2022) — https://rwandalii.org/akn/rw/act/mo/minister-of-environment/2022/3/eng@2022-02-22
- National Land Authority: Gesetze und Verordnungen zum Bodenrecht (einschließlich der Verordnungen von 2022 über Eintragung, Bodenausschüsse, Dienstbarkeiten und Unterpacht) — https://www.lands.rw/publications/orders
- Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 11/07/2024: Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 vom 10/07/2024 über die vorübergehende Inanspruchnahme von Land und die Beendigung des Grundeigentumsvertrags (Ministry of Justice) — https://www.minijust.gov.rw/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=101999&token=330403a7d062a9cbc185a02d5d74c6fc8f3ceccd
- Amategeko: amtliches Online-Portal der ruandischen Gesetze und Verordnungen — https://www.amategeko.gov.rw
- National Land Authority: Präsidialverordnung Nr. 077/01 vom 16/07/2021 zur Genehmigung der Gewährung eines Titels über unbefristetes Eigentum an einen Ausländer — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Presidential/Iteka_rya_Perezida_No_077-01_ryo_ku_wa_16072021_ryemeza_itangwa_ry_inkondabutaka_ku_munyamahanga_ku_mpamvu_zihariye_z_inyungu_z_Igihugu_zigamije_kwihutisha_iterambere.pdf
- Rwanda Development Board: Gesetz Nr. 006/2021 vom 05/02/2021 über Investitionsförderung und -erleichterung — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2021/04/new-investment-law-2021.pdf
- National Land Authority: One Step One Day Transfer (Verfahren, Notare und Gebühren) — https://www.lands.rw/one-step-one-day-transfer
- National Land Authority: Mitteilung vom 16. Oktober 2025 über die Aussetzung inländischer Vollmachten für Grundstücksdienstleistungen — https://www.lands.rw/updates/news-detail/inyandikompeshabubasha-zabaye-zihagaritswe-byagateganyo-muri-serivisi-zubutaka
- Rwanda Revenue Authority: Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023 über die Gebühren für Dienstleistungen und Bescheinigungen der dezentralen Gebietskörperschaften — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Iteka_rya_Perezida_04.12.2023_ku_mahoro_kuri_serivise_n_ibyemezo_bitangwa_2023.pdf
- National Land Authority: Ministerialverordnung Nr. 006/MoE/22 vom 12/05/2022 über die Grundbucheintragung — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Iteka_rya_Minisitiri_N___006_MoE_22_ryo_ku_wa_12-05-2022_ryerekeye_Iyandikishwa_ry_ubutaka.pdf
- Rwanda Development Board: The Mortgage Law Simplified (Eintragung im eMRS) — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2018/02/Booklet-Mortgage.pdf
- Rwanda Revenue Authority: Gesetz Nr. 048/2023 vom 05/09/2023 über die Einnahmequellen und das Vermögen der dezentralen Gebietskörperschaften (Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 14/09/2023) — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/LAW_DETERMINING_THE_SOURCES_OF_REVENUES_AND_PROPERTY_OF_DECENTRALIZED_ENTITIES.pdf
- Rwanda Revenue Authority: Ministerialverordnung Nr. 002/23/10/TC vom 24/11/2023 über Standardsätze und sonstige Kriterien für die Festsetzung des Steuersatzes je Quadratmeter Grundfläche — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Ministerial_order_of_24.11.2023_about_rates_of_the_land.pdf
- Rwanda Revenue Authority: Kommunalsteuern (Grundsteuer auf unbewegliches Vermögen, Steuer auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens, Steuer auf Mieteinkünfte) — https://www.rra.gov.rw/en/domestic-tax-services/local-government-taxes

- Rwanda Revenue Authority: Gesetze, Richtlinien und Auskünfte (Einkommensteuer, Mehrwertsteuer und die Änderungsgesetze von 2025) — https://www.rra.gov.rw/en/laws-policies-and-rulings
- MININFRA: Vorstellung der National Urbanisation Policy 2025 und des Baugenehmigungssystems Kubaka (29. April 2025) — https://www.mininfra.gov.rw/updates/news-details/rwanda-launches-2025-national-urbanisation-policy-and-unveils-kubaka-the-new-and-enhanced-building-permit-system-to-boost-smart-urban-development
- MININFRA: Rechtsakte zu Urbanisierung, Siedlungswesen und Wohnungswesen (Gesetz Nr. 10/2012, Ministerialverordnungen vom 15/04/2019) — https://www.mininfra.gov.rw/1/urbanisation-human-settlement-and-housing-development
- City of Kigali: Vorstellung des Kigali Master Plan 2050 — https://www.kigalicity.gov.rw/news-detail/city-of-kigali-launches-new-master-plan-2050
- National Land Authority: Gesetze und Verordnungen zum Bodenrecht — https://www.lands.rw/publications/laws
- National Bank of Rwanda: Devisenverordnungen und -richtlinien (Verordnung Nr. 42/2022, Verordnung Nr. 89/2025, Richtlinie Nr. 4230/2025-00042) — https://www.bnr.rw
- National Land Authority: Gesetz Nr. 15/2010 vom 07/05/2010 über die Schaffung und Organisation von Kondominien und die Verfahren für ihre Eintragung — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Condominium_Law_gazetted_on_14.05.2010.pdf
- National Land Authority: Gesetz Nr. 32/2015 vom 11/06/2015 über die Enteignung im öffentlichen Interesse, Official Gazette (Amtsblatt) Nr. 35 vom 31/08/2015 — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Expropriation_Law_Official_Gazette_of_31.08.2015.pdf
- RwandaLII: Gesetz Nr. 10/2009 vom 14/05/2009 über Hypotheken und Gesetz Nr. 13/2010 vom 07/05/2010 zu dessen Änderung und Ergänzung — https://rwandalii.org/akn/rw/act/law/2009/10/eng@2009-05-15
- Rwanda Development Board, Office of the Registrar General: Sicherungsrechte an beweglichen Sachen, Gebührentarife — https://org.rdb.rw/security-interests-in-movable-property/fee-tariffs/
- Capital Market Authority: Leitlinien Nr. 21 vom 05/07/2016 über die Entwicklung von Immobilien-Investmentfonds (Real Estate Investment Trusts) — https://www.cma.rw/fileadmin/user_upload/Guidelines_governing_the_development_of_real_estate_investment_trust.pdf

Das Bodengesetz und die Formen des Landbesitzes: Gesetz Nr. 27/2021, Erbpacht und unbefristetes Eigentum, Pachtlaufzeiten von 49 und 99 Jahren, Konzessionen und Verpachtungen von Staatsland, öffentliche und private Domäne des Staates, Pflichten der Landinhaber, Masterpläne und Sanktionen

Überprüft am 19. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren internationaler Erfahrung · Rechts-und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Land wird nach Gesetz Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden, in Kraft seit seiner Veröffentlichung am 10. Juni 2021, in einer von zwei Formen des Landbesitzes gehalten: als Erbpacht, also einem langfristigen Vertrag mit dem Staat, oder als unbefristetes Eigentum, das volle und zeitlich unbegrenzte Rechte verleiht (Artikel 2 und 9).
- Erbpachtverträge und Landkonzessionen dürfen 99 Jahre nicht überschreiten und sind verlängerbar, und die Pacht eines Ruanders wird bei Ablauf automatisch verlängert (Artikel 10 des Bodengesetzes).
- Die Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022 legt die genaue Laufzeit einer Erbpacht auf 49 Jahre für Wohn-, Gewerbe-, Industrie-, öffentliche, Verwaltungs-, Freiflächen-und Verkehrsflächen und auf 99 Jahre für Forst-, Landwirtschafts-, Viehzucht-, Feuchtgebiets-, Gewässer- und Pufferzonenflächen fest, unabhängig von der Staatsangehörigkeit des Inhabers (Artikel 18).
- Ein Ruander hat Anspruch auf unbefristetes Eigentum, begrenzt auf 2 Hektar je natürliche Person, sofern nicht eine Ministerialverordnung mehr zulässt, während ein Ausländer unbefristetes Eigentum nur durch Präsidialverordnung bei außergewöhnlichen Umständen von strategischem nationalem Interesse erhalten kann (Artikel 6 des Bodengesetzes).
- Jeder Inhaber muss das Land produktiv nutzen, Bodensteuer und Gebühren zahlen und den Masterplan für die Landnutzung einhalten; der Staat kann den Landvertrag bei Nichteinhaltung nach schriftlicher Mitteilung mit einer Frist von 90 Tagen beenden (Artikel 49), und ein Verstoß gegen den Masterplan wird mit einem Verwaltungsbußgeld von 1.000.000 RWF bis 3.000.000 RWF geahndet, bei einer Gesellschaft mit dem Zehnfachen (Artikel 76 und 78).

Gesetz Nr. 27/2021 und die nachgeordneten Rechtsakte

Das ruandische Bodenrecht ist im **Gesetz Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden** (dem Bodengesetz) kodifiziert, das im Amtsblatt Nr. Special vom 10/06/2021 veröffentlicht wurde und nach Artikel 90 an diesem Tag in Kraft trat. Es hob das Gesetz Nr. 43/2013 vom 16/06/2013 über Grund und

Boden in Ruanda und das Gesetz Nr. 24/2012 vom 15/06/2012 über die Planung der Landnutzung und -entwicklung in Ruanda auf (Artikel 89), sodass Landbesitz, Eintragung, Staatsland, Landnutzungsplanung und Sanktionen nun in einem einzigen Gesetz geregelt sind. Verordnungen auf Grundlage der Gesetze von 2013 und 2012 blieben nur für neun Monate nach der Veröffentlichung in Kraft, soweit sie mit dem neuen Gesetz vereinbar waren (Artikel 87). Zum 10. Oktober 2026 war keine Änderung des Bodengesetzes festgestellt worden.

Viele Einzelheiten finden sich in Durchführungsverordnungen. Die für einen Investor wichtigsten sind die Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022 über die Modalitäten der Landzuteilung und des Landerwerbs, der Erbpacht sowie der Konzession und Verpachtung von Staatsland (die Landzuteilungsverordnung), die die Pachtlaufzeiten und die Verlängerung regelt; die am 22. Februar 2022 veröffentlichte Ministerialverordnung über die Kategorien von Land, die unbefristetem Eigentum unterliegen, und die Modalitäten seiner Gewährung (die Freehold-Verordnung); die Ministerialverordnung Nr. 006/MoE/22 vom 12/05/2022 über die Grundbucheintragung; die Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 vom 10/07/2024 über die vorübergehende Inanspruchnahme von Land und die Beendigung des Grundeigentumsvertrags; die Präsidialverordnung Nr. 038/01 vom 20/05/2022 zur Aufstellung des National Land Use and Development Master Plan; sowie eine Reihe von Ministerialverordnungen vom 12. Mai 2022 über Bodenausschüsse, Dienstbarkeiten, Unterpacht und gewerbliche Infrastruktur. Die National Land Authority (NLA), errichtet durch Präsidialverordnung Nr. 030/01 vom 06/05/2022 und beaufsichtigt vom Ministry of Environment, führt das Grundbuch, stellt Grundstückstitel aus und erarbeitet Masterpläne; ihr Director General ist der Chief Registrar of Land Titles.

Die Rolle des Staates und die Rechte des Landinhabers

Artikel 3 erklärt Land zum Teil des gemeinsamen Erbes aller Ruander, der früheren, heutigen und künftigen. Unbeschadet anerkannter Rechte hat der Staat die uneingeschränkte Befugnis, alles Land im Staatsgebiet im Allgemeininteresse zu verwalten, und ist die einzige Stelle, die Besitz- und Nutzungsrechte gewähren kann. Dies wird oft, fälschlich, mit „alles Land gehört dem Staat“ zusammengefasst. Das sagt das Bodengesetz nicht. Artikel 41 gewährt dem Inhaber von Landrechten das volle Recht, das Land nach Maßgabe des Gesetzes zu nutzen, und schützt ihn vor ganzer oder teilweiser Enteignung, außer im Wege der Enteignung im öffentlichen Interesse nach den einschlägigen Gesetzen, die eine vorherige angemessene Entschädigung verlangen (Artikel 2 Nr. 16). Gebäude, Anpflanzungen und sonstiges Eigentum auf dem Land gelten als Eigentum des Landinhabers, sofern Gesetz oder Vereinbarung nichts anderes vorsehen (Artikel 42).

Zwei Grenzen gelten für jeden Grundstückstitel. Alle Eigentums- und Verfügungsrechte an natürlichen Ressourcen auf, unter oder über einem Grundstück stehen dem Staat zu (Artikel 43), und Artikel 3 Buchst. a des Gesetzes Nr. 072/2024 vom 26/06/2024 über Bergbau- und Steinbruchbetriebe sagt dasselbe ausdrücklich für Mineralien und Steinbruchprodukte, ungeachtet privaten Eigentums am Land; Landeigentum verleiht also nie Bergbaurechte. Dieser Punkt wird in Das Bergbaugesetz von 2024 und die Aufsichtsbehörden vertieft. Zudem verbietet Artikel 5 Diskriminierung beim Zugang zu Land, wobei die Landrechte von Ehegatten dem von ihnen gewählten Güterstand nach Gesetz Nr. 27/2016 vom 08/07/2016 über eheliche Güterstände, Schenkungen und Erbfolge folgen; deshalb spielt die Zustimmung des Ehegatten bei jeder Übertragung eine Rolle.

Zwei Formen des Landbesitzes: Erbpacht und unbefristetes Eigentum

Artikel 9 erkennt nur zwei Arten an, Land zu halten, gleich ob es durch Erbschaft, Erbfolge, Kauf, Schenkung, Tausch, Landteilung oder Zuteilung erworben wurde: die **Erbpacht** und das **unbefristete Eigentum**. Eine Erbpacht ist „eine Form des Landeigentums auf der Grundlage eines langfristigen Vertrags zwischen dem Staat und einer Person, der ihr Rechte an Land gewährt“ (Artikel 2 Nr. 21); unbefristetes Eigentum ist eine Form des Landbesitzes auf der Grundlage eines Vertrags mit dem Staat, der „volle und zeitlich unbegrenzte Rechte an dem Land“ gewährt (Artikel 2 Nr. 9). Der Staat selbst teilt Land in Form von Erbpachtverträgen und Landkonzessionen zu (Artikel 10).

Der größte Teil des privat gehaltenen Landes in Ruanda, darunter fast jedes städtische Grundstück, wird in Erbpacht gehalten. Der Erbpächter ist kein Pächter im gewöhnlichen Sinn. Nach Artikel 8 der Landzuteilungsverordnung kann der Inhaber das Land im Rahmen der Landnutzungsvorschriften nach Belieben nutzen, seine Erzeugnisse und Erträge genießen und die Rechte übertragen. Artikel 21 des Bodengesetzes nennt die Wege, auf denen Rechte zwischen Personen übergehen: Erbfolge, Schenkung, Erbschaft, Pacht, Verkauf, Unterpacht, Tausch, Hypothek, Konzession und andere rechtmäßige Mittel. Wer in Kigali ein Haus kauft, erwirbt daher in der Regel die Restlaufzeit einer Erbpacht, und ein Kreditgeber nimmt in der Regel eine Hypothek an einer solchen. Früher vom Staat nur zur Besetzung und Nutzung gewährte und später übertragene Rechte werden anerkannt, bei der Eintragung jedoch in Erbpachtrechte umgewandelt (Artikel 86).

Wie lange eine Pacht läuft und wie sie verlängert wird

Artikel 10 begrenzt Erbpachtverträge und Landkonzessionen auf 99 Jahre, verlängerbar, und bestimmt: „Bei Ablauf der Erbpachtdauer wird die Pachtdauer für einen Ruander automatisch verlängert.“ Die genaue Laufzeit legt Artikel 18 der Landzuteilungsverordnung nach der festgelegten Nutzung des Landes fest, nicht nach der Staatsangehörigkeit des Inhabers: **49 Jahre** für Wohn-, Gewerbe-, Industrie-, öffentliche Einrichtungs-, Versorgungs-, Verwaltungs-, Freiflächen- und Verkehrsflächen und **99 Jahre** für Forst-, Landwirtschafts-, Viehzucht-, Feuchtgebiets-, Gewässer- und Pufferzonenflächen.

Bei der Verlängerung kommt es auf die Staatsangehörigkeit an. Nach Artikel 20 der Landzuteilungsverordnung verlängert der Grundbuchbeamte die Pacht eines Ruanders ohne Antrag. Ein Ausländer, der verlängern möchte, muss dies mindestens 90 Tage vor Ablauf schriftlich beim Grundbuchbeamten beantragen; wird der Antrag abgelehnt oder nicht gestellt, verliert der Ausländer die Rechte, und das Land wird Staatsland der privaten Domäne, eine Kategorie, die Artikel 32 des Bodengesetzes ausdrücklich nennt. Die Folgen für ausländische Investoren behandelt Der Zugang ausländischer Investoren zu Land. Konzessionen und Pachtverträge über Staatsland zu Investitionszwecken werden auf Antrag nach Maßgabe des Vertrags verlängert und erlöschen, wenn kein Antrag gestellt oder dieser abgelehnt wird (Artikel 21 der Landzuteilungsverordnung).

Staatsland: öffentliche Domäne, private Domäne, Konzessionen und Pachtverträge

Staatsland gehört entweder zur öffentlichen oder zur privaten Domäne (Artikel 29). Land der öffentlichen Domäne ist unveräußerlich (Artikel 30) und umfasst Seen und Flüsse mit ihren geschützten Ufern, Quellen, Naturwälder, Nationalparks, geschützte Sumpfgebiete, Inseln, Nationalstraßen und für

öffentliche Tätigkeiten reserviertes Land, Friedhöfe und Gedenkstätten des Völkermords (Artikel 31). Es kann durch Verordnung des Premierministers in die private Domäne überführt werden, mit Ausnahme der Gedenkstätten. Land der privaten Domäne, etwa unbesetztes und erbenloses Land, vom Staat wieder in Besitz genommenes Land, nicht geschützte Sumpfgebiete und Land aus nicht verlängerten, an Ausländer vergebenen Pachtverträgen (Artikel 32), ist veräußerlich. Sumpfgebiete gehören dem Staat und können nur im Wege der Konzession, nie endgültig, vergeben werden (Artikel 33). Staatsland wird als unbefristetes Eigentum auf den Namen des Staates eingetragen, für gewerbliche Tätigkeiten genutztes Staatsland wird jedoch in Erbpacht gehalten und kann auf eine staatseigene Gesellschaft oder ein Fachorgan eingetragen werden (Artikel 36).

Der Staat gewährt an seiner privaten Domäne zwei investitionsspezifische Rechte. Eine **Landkonzession** (Artikel 11) wird für soziale Wohlfahrt oder für strategische Investitionen in Landwirtschaft, Viehzucht, Forstwirtschaft, Tourismus, soziale Wohlfahrt, Sport und Freizeit, Bergbau und Steinbruch sowie wissenschaftliche Forschung gewährt, für eine Laufzeit von höchstens 49 Jahren, verlängerbar nach Vereinbarung; der Konzessionär kann das Land selbst weder verkaufen noch übertragen oder mit einer Hypothek belasten, sondern nur die Konzessionsrechte an dem darauf befindlichen Eigentum. Eine **Pacht von Staatsland** (Artikel 12) wird für strategische Investitionen in gewerbliche Infrastruktur wie Handelszentren, Hotels, Immobilien, Schulen, Krankenhäuser, Verkehrsstationen und Industriebetriebe für bis zu 99 Jahre gewährt; der Pächter kann das Land nicht verkaufen, aber mit einer Hypothek belasten. Die Landzuteilungsverordnung legt für beide 49 Jahre als Regellaufzeit fest, die kürzer oder, bei einer Pacht und mit Zustimmung des Ministers, länger bis zu 99 Jahren sein kann (Artikel 19). Beide werden im Wettbewerb vergeben, sofern das Kabinett nichts anderes genehmigt (Artikel 13 des Bodengesetzes), und beide können wieder entzogen werden, wenn der Investor vom Vertrag und vom genehmigten Geschäftsplan abweicht (Artikel 14).

Unbefristetes Eigentum: wer es halten kann und wie es erlangt wird

Nach Artikel 6 des Bodengesetzes hat ein Ruander Anspruch auf unbefristetes Eigentum. Das unbefristete Eigentum einer Privatperson darf 2 Hektar je Person nicht überschreiten, sofern nicht eine Ministerialverordnung mehr gestattet, und ein Ausländer kann einen Titel über unbefristetes Eigentum nur durch Präsidialverordnung „bei außergewöhnlichen Umständen von strategischem nationalem Interesse“ erhalten. Das einzige gefundene veröffentlichte Beispiel ist die Präsidialverordnung Nr. 077/01 vom 16/07/2021, die einen Titel über unbefristetes Eigentum an etwa 2,4 Hektar in Remera, Distrikt Gasabo, gewährte, gebunden an einen genehmigten Geschäftsplan und bei Nichteinhaltung widerruflich (FAQ 44).

Die Freehold-Verordnung lässt zwei Kategorien von Land zu: privat gehaltenes Land, das gemäß dem Masterplan bebaut ist, und Staatsland (Artikel 2). Der Antragsteller reicht beim zuständigen Grundbuchbeamten der Zone auf dem Formular der NLA ein und legt die Erbpacht, die Bescheinigung über die Grundbucheintragung und die **Nutzungsgenehmigung** für das Gebäude vor, gegebenenfalls die Bescheinigung über die Gesellschaft oder Rechtspersönlichkeit, bei einem Ausländer die Präsidialverordnung und bei Land über 2 Hektar eine Ministerialverordnung (Artikel 3 und 4). Der Grundbuchbeamte muss das unbefristete Eigentum und die Eintragungsbescheinigung innerhalb von 14 Arbeitstagen nach Eingang ausstellen oder die Verzögerung schriftlich begründen (Artikel 6). Da eine

Nutzungsgenehmigung erforderlich ist, können unbebaute Grundstücke nicht umgewandelt werden; zuerst muss gebaut werden, nach den Genehmigungsregeln in Baugenehmigungen und der Kigali Master Plan.

Die mit Land verbundenen Pflichten

Ein Inhaber muss das Land entsprechend seiner bestimmungsgemäßen Nutzung schützen, erhalten und nutzen (Artikel 44), Dienstbarkeiten dulden (Artikel 45), das Land produktiv und wertsteigernd nutzen (Artikel 46), rechtmäßige Arbeiten im öffentlichen Interesse unter oder über dem Land gegen angemessene Entschädigung für etwaige Verluste nicht behindern (Artikel 47) und Bodensteuer und Gebühren nach den einschlägigen Gesetzen zahlen (Artikel 48). Die Abgaben selbst, heute die Grundsteuer nach Gesetz Nr. 048/2023 vom 05/09/2023 statt einer jährlichen Pachtgebühr, erläutert Bodensteuer, Grundsteuer und Übertragungskosten. Für die Landwirtschaft vorgesehenes Land muss im Einklang mit der Flurbereinigung (Land Use Consolidation) genutzt werden (Artikel 65).

Die Durchsetzungsinstrumente sind erheblich. Nach Artikel 49 kann der Staat den Grundeigentumsvertrag nach schriftlicher Mitteilung mit einer Frist von 90 Tagen beenden, wenn der Inhaber seinen Pflichten nicht nachgekommen ist, es sei denn, er weist triftige Gründe nach. Nach Artikel 70 kann der Minister Landwirtschafts-, Viehzucht- oder Forstflächen in Anspruch nehmen, die ohne triftigen Grund ungenutzt geblieben sind; die Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 vom 10/07/2024 wendet dies auf Flächen von 5 Hektar oder mehr an und macht erschlossenes städtisches Land, das fünf aufeinanderfolgende Jahre ungenutzt bleibt, zu einem Beendigungsgrund, wie in Enteignung und Entschädigung erläutert. Schließlich kann eine Person, die Land 30 Jahre lang ununterbrochen, öffentlich und unzweideutig besitzt, es durch Ersitzung erwerben (Artikel 50), nicht jedoch ein Unterpächter, nicht eine Person, die das Land in betrügerischer Weise erlangt hat (Artikel 52), und niemals zwischen Mitgliedern derselben Familie (Artikel 53).

Masterpläne, Nutzungsänderung und Sanktionen

Die Landnutzung richtet sich nach dem Masterplan für Landnutzung und Entwicklung des jeweiligen Gebiets (Artikel 54). Der nationale Plan wird durch Präsidialverordnung Nr. 038/01 vom 20/05/2022 aufgestellt; die Pläne der Stadt Kigali und der Distrikte werden durch Verordnung des für Wirtschaftsplanung zuständigen Ministers aufgestellt (Artikel 59), wie 2024 der des Distrikts Huye; und der Rat der Stadt oder des Distrikts beschließt die detaillierten Grundstücks- und Lagepläne (Artikel 58). Jeder Nutzer muss den Plan einhalten, und jede im Widerspruch dazu erteilte Landnutzungsgenehmigung ist „nichtig und ohne Wirkung, ungeachtet jeglicher Verjährung“ (Artikel 61). Eine Nutzungsänderung muss mit dem Plan vereinbar sein und von der NLA genehmigt werden (Artikel 63). Diese Regeln und der Kigali Master Plan 2050 sind der Grund, weshalb die Zonierung bei jedem Grundstück als Erstes zu prüfen ist (FAQ 45).

Die Sanktionen des Bodengesetzes sind verwaltungs- und strafrechtlicher Art. Ein Verstoß gegen den Masterplan wird mit einem Verwaltungsbußgeld von 1.000.000 RWF bis 3.000.000 RWF und der Beseitigung der rechtswidrigen Arbeiten auf Kosten des Täters geahndet (Artikel 76), verhängt von der NLA, der Stadt Kigali oder dem Distrikt (Artikel 77) und verzehnfacht, wenn eine Gesellschaft, Genossenschaft oder Nichtregierungsorganisation den Verstoß begeht (Artikel 78). Die Verwendung eines Grundstückstitels zu rechtswidrigen Zwecken wird mit fünf bis sieben Jahren Freiheitsstrafe und

einer Geldstrafe in Höhe des Zwei- bis Vierfachen des Grundstückswerts bestraft (Artikel 79); falsche Angaben zur Erlangung von Landrechten mit einem bis drei Monaten und 200.000 RWF bis 500.000 RWF (Artikel 80); und die eigenmächtige Aneignung von Staatsland mit drei bis sechs Monaten und dem Drei- bis Fünffachen seines Werts (Artikel 82). Die Geldstrafen für diese Straftaten werden für juristische Personen ebenfalls verzehnfacht (Artikel 83).

Die Besitzrechte im Vergleich

Recht	Gewährt von und an	Laufzeit	Verlängerung	Kann das Land verkauft oder mit einer Hypothek belastet werden?
Erbpacht (Bodengesetz Artikel 2 Nr. 21, 9 und 10)	Der Staat über den Grundbuchbeamten an jede Person; an einen Ausländer nur zu Investitionszwecken (Artikel 16)	49 Jahre für städtische und bebaute Nutzungen; 99 Jahre für Landwirtschafts-, Viehzucht-, Forst- und ähnliche Flächen (Landzuteilungsverordnung Artikel 18)	Automatisch für einen Ruander; schriftlicher Antrag mindestens 90 Tage vor Ablauf für einen Ausländer (Artikel 20)	Ja: Die Rechte können verkauft, unterverpachtet und mit einer Hypothek belastet werden (Bodengesetz Artikel 21; Landzuteilungsverordnung Artikel 8)
Unbefristetes Eigentum (Artikel 2 Nr. 9 und 6)	Der Staat an einen Ruander, bis zu 2 ha je natürliche Person; an einen Ausländer nur durch Präsidialverordnung	Unbefristet	Nicht anwendbar	Ja
Landkonzession (Artikel 11)	Der Staat aus seiner privaten Domäne, für soziale Wohlfahrt oder strategische Investitionen	Bis zu 49 Jahre (Artikel 11; Landzuteilungsverordnung Artikel 19)	Nach Vereinbarung, auf Antrag (Artikel 21 der Verordnung)	Kein Verkauf, keine Übertragung und keine Hypothek am Land; über die Konzessionsrechte an dem darauf befindlichen Eigentum kann verfügt werden
Pacht von Staatsland (Artikel 12)	Der Staat aus seiner privaten Domäne, für strategische Investitionen in gewerbliche Infrastruktur	49 Jahre als Regel; bis zu 99 mit Zustimmung des Ministers (Artikel 19 der Verordnung)	Auf Antrag nach Maßgabe des Vertrags (Artikel 21 der Verordnung)	Kein Verkauf und keine Übertragung; Hypothek zulässig, wobei der Gläubiger die Investitionsnutzung beibehalten muss
Unterpacht (Artikel 26 bis 28)	Ein Erbpächter oder Eigentümer an eine andere Person, schriftlich	Nach Vereinbarung; höchstens 5 Jahre, verlängerbar, wenn für einen Minderjährigen oder eine nicht geschäftsfähige Person gewährt	Nach Vereinbarung	Landwirtschaftliche Unterpachtverträge von 5 Jahren oder mehr müssen eingetragen werden

ENTSCHEIDUNGSHILFE

Welche Besitzform gilt für dieses Land?

Eine erste Einordnung für ein Grundstück, das ein Investor in Betracht zieht. Beantworten Sie die Fragen der Reihe nach; jedes Ergebnis verweist auf die geltenden Regeln, und der bei der NLA geführte Grundstückstitel ist maßgeblich.

Q1 **Gehört das Land zur öffentlichen Domäne des Staates, etwa ein Uferschutzstreifen, ein geschütztes Sumpfgebiet, ein Nationalpark, eine Trasse einer Nationalstraße oder ein Standort einer öffentlichen Einrichtung?**

Ja Es ist unveräußerlich und kann an einen privaten Investor weder verpachtet noch verkauft werden, sofern es nicht zuvor durch Verordnung des Premierministers in die private Domäne überführt wird (Artikel 30 und 31). Verhandeln Sie darüber nicht, als wäre es privates Land.

Nein Weiter zu Frage 2.

Q2 **Handelt es sich um Staatsland der privaten Domäne, das der Staat dem Investor unmittelbar gewähren soll?**

Ja Es wird als Landkonzession (bis zu 49 Jahre, kein Verkauf und keine Hypothek am Land) oder als Pacht von Staatsland (49 Jahre, mit Zustimmung bis zu 99; Hypothek zulässig) gewährt, in der Regel im Wettbewerb (Artikel 11 bis 13).

Nein Weiter zu Frage 3.

Q3 **Weist die Bescheinigung des derzeitigen Inhabers unbefristetes Eigentum aus?**

Ja Unbefristetes Eigentum geht auf einen ruandischen Käufer über; ein ausländischer Käufer kann ohne Präsidialverordnung kein unbefristetes Eigentum erwerben und würde stattdessen in der Regel eine Erbpacht übernehmen (Artikel 6 und 16).

Nein Weiter zu Frage 4.

Q4 **Ist das Land für Landwirtschaft, Viehzucht, Forstwirtschaft, Feuchtgebiet, Gewässer oder Pufferzone ausgewiesen?**

Ja Es gilt eine Erbpacht von 99 Jahren; prüfen Sie die Pflichten aus der Flurbereinigung, das Risiko einer Inanspruchnahme bei Flächen von 5 ha oder mehr und die Eintragung von Unterpachtverträgen.

Nein Für Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und ähnliche Flächen gilt eine Erbpacht von 49 Jahren; prüfen Sie die Restlaufzeit, die Zonierung im Masterplan und bei einem ausländischen Inhaber den Verlängerungstermin.

Genaue Pachtlaufzeiten nach Artikel 18 der Landzuteilungsverordnung

Festgelegte Landnutzung	Genaue Laufzeit	Verlängerung für einen Ruander	Verlängerung für einen Ausländer
Wohnen	49 Jahre	Automatisch	Schriftlicher Antrag mindestens 90 Tage vor Ablauf
Gewerbliche Tätigkeiten	49 Jahre	Automatisch	Schriftlicher Antrag mindestens 90 Tage vor Ablauf
Industrielle Nutzung	49 Jahre	Automatisch	Schriftlicher Antrag mindestens 90 Tage vor Ablauf
Öffentliche Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Verwaltungsgebäude	49 Jahre	Automatisch	Schriftlicher Antrag mindestens 90 Tage vor Ablauf
Freiflächen und Verkehr	49 Jahre	Automatisch	Schriftlicher Antrag mindestens 90 Tage vor Ablauf
Landwirtschaft, Viehzucht und Forstwirtschaft	99 Jahre	Automatisch	Schriftlicher Antrag mindestens 90 Tage vor Ablauf
Feuchtgebiet, Gewässer und Pufferzone	99 Jahre	Automatisch	Schriftlicher Antrag mindestens 90 Tage vor Ablauf

RECHENBEISPIEL

Die Besitzlage eines gemischten Grundstücksportfolios bestimmen

Eine ruandische Unternehmerin und ihre Gesellschaft, Imena Holdings Ltd, überprüfen ihren Grundbesitz vor einer Refinanzierung. Die Grundstücke, Daten und Werte sind beispielhafte Annahmen; die Regeln und Bußgeldrahmen sind die des Bodengesetzes und seiner Verordnungen.

Grundstück 1: Familienhaus, Kicukiro	0,09 ha Wohnfläche, Erbpacht eingetragen am 1. Juli 2022. Genaue Laufzeit 49 Jahre nach Artikel 18 der Landzuteilungsverordnung: 1. Juli 2022 + 49 Jahre = Ablauf am 30. Juni 2071. Als Ruanderin hat sie eine automatische Verlängerung und muss nichts einreichen.
Grundstück 1: Option auf unbefristetes Eigentum	Für das Haus liegt eine Nutzungsgenehmigung vor, sodass das Grundstück unter die Freehold-Verordnung fällt. Sie reicht die Erbpacht, die Eintragungsbescheinigung und die Nutzungsgenehmigung ein; der Grundbuchbeamte muss innerhalb von 14 Arbeitstagen entscheiden. Das Grundstück liegt deutlich unter der Obergrenze von 2 ha.
Grundstück 2: landwirtschaftlicher Betrieb, Bugesera	3,4 ha landwirtschaftliche Fläche, Pacht eingetragen am 1. September 2023 für 99 Jahre: Ablauf am 31. August 2122. Unbefristetes Eigentum an der gesamten Fläche würde die Obergrenze von 2 ha je natürliche Person um 1,4 ha überschreiten und eine Ministerialverordnung erfordern, und die Freehold-Verordnung zielt auf bebautes Land ab; der Betrieb bleibt daher in Erbpacht.

Grundstück 2: Nutzungspflichten	Mit 3,4 ha liegt der Betrieb unter der Schwelle von 5 ha für eine vorübergehende Inanspruchnahme nach Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24, muss aber dennoch im Einklang mit der Flurbereinigung genutzt werden (Artikel 65). Hätte er 5 ha oder mehr umfasst und ein Jahr brachgelegen, hätte er nach einer Mitteilung mit einer Frist von 90 Tagen in Anspruch genommen werden können.
Grundstück 3: Lagerhalle der Gesellschaft	Imena Holdings hat auf einem als Wohngebiet ausgewiesenen Grundstück einen Lagerschuppen errichtet. Verstoß gegen den Masterplan: 1.000.000 RWF bis 3.000.000 RWF x 10 für eine Gesellschaft (Artikel 78) = 10.000.000 RWF bis 30.000.000 RWF, zuzüglich Beseitigung des Schuppens auf ihre Kosten (Artikel 76). Jede für den Schuppen erlangte Genehmigung ist nichtig (Artikel 61).
Ergebnis	Sie wandelt Grundstück 1 in unbefristetes Eigentum um, behält Grundstück 2 in Erbpacht und beantragt bei der NLA eine Nutzungsänderung für Grundstück 3, sofern der Masterplan dies zulässt; andernfalls wird der Schuppen verlegt, bevor die Due Diligence des Kreditgebers ihn entdeckt.

Wäre die Eigentümerin eine ausländische Gesellschaft gewesen, gälte für Grundstück 1 eine Frist für den schriftlichen Verlängerungsantrag: 30. Juni 2071 abzüglich 90 Tage = spätestens 1. April 2071.

Die Obergrenze von 2 ha für unbefristetes Eigentum gilt je natürliche Person; für Erbpacht legt das Bodengesetz keine entsprechende Obergrenze fest.

Fragen von Investoren

Gehört in Ruanda alles Land dem Staat?

Nein. Artikel 3 des Gesetzes Nr. 27/2021 macht Land zum gemeinsamen Erbe aller Ruander und gibt dem Staat die uneingeschränkte Befugnis, es zu verwalten, und die ausschließliche Befugnis, Besitzrechte zu gewähren, Artikel 41 gewährt den Inhabern jedoch das volle Recht, ihr Land zu nutzen, und schützt sie vor Enteignung, außer im Wege der Enteignung gegen vorherige angemessene Entschädigung. Private Inhaber halten entweder eine Erbpacht oder unbefristetes Eigentum.

Wie lange läuft eine Erbpacht in Ruanda?

Das Bodengesetz begrenzt Pachtverträge auf 99 Jahre. Artikel 18 der Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022 legt die genaue Laufzeit nach der Nutzung fest: 49 Jahre für Wohn-, Gewerbe-, Industrie-, öffentliche, Verwaltungs-, Freiflächen- und Verkehrsflächen und 99 Jahre für Landwirtschafts-, Viehzucht-, Forst-, Feuchtgebiets-, Gewässer- und Pufferzonenflächen. Die Laufzeit hängt nicht von der Staatsangehörigkeit des Inhabers ab.

Wird eine Pacht bei Ablauf automatisch verlängert?

Für einen Ruander ja: Artikel 10 des Bodengesetzes und Artikel 20 der Landzuteilungsverordnung sehen eine Verlängerung ohne Antrag vor. Ein Ausländer muss mindestens 90 Tage vor Ablauf schriftlich beim Grundbuchbeamten einen Antrag stellen; wird kein Antrag gestellt oder wird er abgelehnt, gehen die Rechte verloren, und das Land wird Staatsland der privaten Domäne.

Was ist der Unterschied zwischen einer Landkonzession und einer Pacht von Staatsland?

Beide werden aus der privaten Domäne des Staates zu Investitionszwecken gewährt, in der Regel im Wettbewerb. Eine Konzession nach Artikel 11 erfasst Tätigkeiten wie Landwirtschaft, Tourismus und Bergbau, läuft bis zu 49 Jahre, und das Land kann weder verkauft noch übertragen oder mit einer Hypothek belastet werden. Eine Pacht von Staatsland nach Artikel 12 erfasst gewerbliche Infrastruktur, läuft in der Regel 49 Jahre und mit Zustimmung bis zu 99 Jahre und kann mit einer Hypothek belastet werden.

Kann ein Ruander mehr als 2 Hektar als unbefristetes Eigentum halten?

Nur mit Genehmigung. Artikel 6 des Bodengesetzes begrenzt das unbefristete Eigentum einer natürlichen Person auf 2 Hektar, sofern nicht eine Ministerialverordnung mehr zulässt, und die Freehold-Verordnung verlangt bei jedem Antrag für Land über 2 Hektar eine Kopie dieser Ministerialverordnung. Land oberhalb der Obergrenze kann weiterhin in Erbpacht gehalten werden.

Was geschieht, wenn mein Grundstück entgegen dem Masterplan genutzt wird?

Nach Artikel 76 des Bodengesetzes droht dem Inhaber ein Verwaltungsbußgeld von 1.000.000 RWF bis 3.000.000 RWF, und er muss die Arbeiten beseitigen oder deren Beseitigung bezahlen; Artikel 78 verzehnfacht das Bußgeld für eine Gesellschaft. Jede entgegen dem Plan erteilte Genehmigung ist nach Artikel 61 nichtig, und eine Nutzungsänderung bedarf nach Artikel 63 der Genehmigung der NLA.

AUSBLICK AUF 2027

- Zum 10. Oktober 2026 war kein Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes Nr. 27/2021 festgestellt worden. Beobachten Sie das Amtsblatt und amategeko.gov.rw, denn die Pachtlaufzeiten und Verlängerungsregeln stehen in einer Verordnung des Premierministers, die ohne das Parlament geändert werden kann.
- Masterpläne der Distrikte für Landnutzung und Entwicklung werden weiterhin durch Verordnung des für Wirtschaftsplanung zuständigen Ministers aufgestellt, nach dem Plan des Distrikts Huye vom 22. August 2024; jeder neue Plan kann Grundstücke umzonen und damit ändern, was gebaut werden darf und welche Steuerstufe gilt.
- Die NLA meldete im Januar 2026 einen Rückstand von mehr als 55.000 Vermessungsakten und ein Programm zur Berichtigung von Grenzen, das bis 2027 laufen soll; Grundstückstitel, die von Teilungs- oder Grenzfehlern betroffen sind, sollten vor jeder Transaktion im Jahr 2027 erneut geprüft werden.
- Das E-Notary-System des Ministry of Justice, von dem die NLA die Wiederzulassung inländischer Vollmachten für Grundstücksübertragungen abhängig gemacht hat, war zum Zeitpunkt der Abfassung noch nicht als in Betrieb gemeldet.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Emphyteutic lease	*ubukode burambye*	*bail emphytéotique*	Der langfristige Vertrag mit dem Staat, unter dem das meiste private Land gehalten wird (Bodengesetz Artikel 2 Nr. 21).
Freehold	*inkondabutaka*	*pleine propriété foncière*	Besitzform, die volle und zeitlich unbegrenzte Rechte an Land verleiht (Artikel 2 Nr. 9); für Ruander und für Ausländer nur durch Präsidialverordnung.
Land concession	*intizo y'ubutaka*	*concession foncière*	Ein befristetes Recht zur Nutzung von Staatsland der privaten Domäne für Investitionen oder soziale Wohlfahrt, bis zu 49 Jahre (Artikel 11).
State lands lease	*gukodesha ubutaka bwa Leta*	*bail de terres de l'État*	Eine Pacht von Staatsland der privaten Domäne für strategische Investitionen in gewerbliche Infrastruktur (Artikel 12).
Strategic investment	*ishoramari rirambye*	*investissement stratégique*	Eine von der zuständigen Behörde als solche genehmigte Investition (Artikel 2 Nr. 14); die Grundlage für Konzessionen und Pachtverträge über Staatsland.
Land use and development master plan	*igishushanyo mbonera cy'imikoreshereze n'imitunganyirize by'ubutaka*	*schéma directeur d'utilisation et d'aménagement des terres*	Der nationale, städtische oder Distriktplan, der die zulässigen Landnutzungen festlegt (Artikel 54 bis 61).
Common heritage	*umurage rusange*	*héritage commun*	Der Status von Land nach Artikel 3, auf dem die Befugnis des Staates beruht, es zu verwalten und zuzuteilen.
Termination of land ownership contract	—	*résiliation du contrat de propriété foncière*	Das Recht des Staates, den Vertrag eines Inhabers bei Nichteinhaltung nach schriftlicher Mitteilung mit einer Frist von 90 Tagen zu beenden (Artikel 49).
Prescription	—	*prescription*	Erwerb von Landrechten durch 30 Jahre ununterbrochenen, öffentlichen und unzweideutigen Besitz (Artikel 50).

AUSLÄNDISCHE UND RUANDISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Der größte Teil des Bodengesetzes gilt für alle: dieselben zwei Formen des Landbesitzes, dieselben Laufzeiten von 49 und 99 Jahren je nach Landnutzung, dieselben Pflichten, Masterpläne und Bußgelder. Die Unterschiede konzentrieren sich auf drei Punkte. Ein Ruander hat Anspruch auf unbefristetes Eigentum, ein Ausländer nur durch Präsidialverordnung (Artikel 6). Die Landrechte eines Ausländers sind auf eine Erbpacht oder eine Landkonzession beschränkt und werden nur zu Investitionszwecken vergeben (Artikel 16). Und die Pacht eines Ruanders verlängert sich automatisch, während ein Ausländer mindestens 90 Tage vor Ablauf einen Antrag stellen muss, sonst verliert er das Land (Artikel 20 der Landzuteilungsverordnung).

Das Bodengesetz sieht keine Ausnahme für Staatsangehörige der Staaten der Ostafrikanischen Gemeinschaft oder des COMESA vor: Artikel 2 Nr. 30 definiert einen Ausländer als natürliche Person ohne ruandische Staatsangehörigkeit oder als Gesellschaft, Genossenschaft oder Organisation mit Rechtspersönlichkeit eines ausländischen Staates. Ob eine in Ruanda gegründete, aber in ausländischem Eigentum stehende Gesellschaft „Ausländer“ ist, klärt der Wortlaut nicht; nach dem Wortlaut hat sie ruandische Rechtspersönlichkeit, der Punkt sollte jedoch mit der NLA abgeklärt werden, bevor sich eine Struktur darauf stützt, wie in Der Zugang ausländischer Investoren zu Land erörtert.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Land in Transaktionsdokumenten als „Staatseigentum“ zu bezeichnen oder zu behandeln: Inhaber haben nach Artikel 41 geschützte private Rechte, und gekauft und mit Hypotheken belastet wird die genaue Besitzform laut Bescheinigung.
- Von einer Pacht über 99 Jahre auszugehen: Für städtische, gewerbliche und industrielle Flächen gelten nach Artikel 18 der Landzuteilungsverordnung 49 Jahre; prüfen Sie daher das Eintragungsdatum und die Restlaufzeit auf dem Grundstückstitel.
- Ein ausländischer Inhaber versäumt die 90-tägige Verlängerungsfrist nach Artikel 20 der Landzuteilungsverordnung, wodurch das Land an die private Domäne des Staates fällt.
- Zu bauen oder die Nutzung zu ändern, bevor der Masterplan geprüft wurde: Eine nicht konforme Genehmigung ist nach Artikel 61 nichtig, und einer Gesellschaft drohen nach Artikel 76 und 78 Bußgelder von 10 Mio. RWF bis 30 Mio. RWF.
- Land brachliegen zu lassen: Ungenutzte landwirtschaftliche Flächen von 5 Hektar oder mehr können in Anspruch genommen werden, und der Staat kann den Landvertrag bei Verletzung der Pflichten des Inhabers mit einer Frist von 90 Tagen beenden.

AMTLICHE QUELLEN

- Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 10/06/2021: Gesetz Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden (Exemplar der Rwanda Environment Management Authority) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- National Land Authority: Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022 über die Modalitäten der Landzuteilung und des Landerwerbs, der Erbpacht sowie der Konzession und Verpachtung von Staatsland — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Prime_minister_s_oder_on_modalities_for_land_allocation.pdf
- RwandaLII: Ministerialverordnung über die Kategorien von Land, die unbefristetem Eigentum unterliegen, und die Modalitäten seiner Gewährung (2022) — https://rwandalii.org/akn/rw/act/mo/minister-of-environment/2022/3/eng@2022-02-22
- National Land Authority: Gesetze und Verordnungen zum Bodenrecht (einschließlich der Verordnungen von 2022 über Eintragung, Bodenausschüsse, Dienstbarkeiten und Unterpacht) — https://www.lands.rw/publications/orders
- Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 11/07/2024: Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 vom 10/07/2024 über die vorübergehende Inanspruchnahme von Land und die Beendigung des Grundeigentumsvertrags (Ministry of Justice) — https://www.minijust.gov.rw/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=101999&token=330403a7d062a9cbc185a02d5d74c6fc8f3ceccd
- Amategeko: amtliches Online-Portal der ruandischen Gesetze und Verordnungen — https://www.amategeko.gov.rw

Der Zugang ausländischer Investoren zu Land: Artikel 16 des Bodengesetzes, Erbpacht und Konzessionen nur zu Investitionszwecken, wer als Ausländer gilt, Staatsland über das RDB, Sonderwirtschaftszonen, unbefristetes Eigentum durch Präsidialverordnung, landwirtschaftliche Flächen und die 90-Tage-Regel für die Verlängerung

Überprüft am 19. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren internationaler Erfahrung · Rechts-und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Nach Artikel 16 des Gesetzes Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden hat ein Ausländer Anspruch auf eine Erbpacht und eine Landkonzession, und diese Rechte werden nur zu Investitionszwecken vergeben.
- Ein Ausländer ist nach Artikel 2 Nr. 30 des Bodengesetzes eine natürliche Person ohne ruandische Staatsangehörigkeit oder eine Gesellschaft, Genossenschaft oder internationale Organisation mit Rechtspersönlichkeit eines ausländischen Staates; das Bodengesetz sieht keine Ausnahme für Staatsangehörige der Ostafrikanischen Gemeinschaft oder des COMESA vor.
- Ein Ausländer kann unbefristetes Eigentum nur durch Präsidialverordnung bei außergewöhnlichen Umständen von strategischem nationalem Interesse erlangen (Artikel 6 des Bodengesetzes); das veröffentlichte Beispiel ist die Präsidialverordnung Nr. 077/01 vom 16/07/2021 über etwa 2,4 Hektar im Distrikt Gasabo.
- Staatsland der privaten Domäne wird Investoren im Wettbewerb gewährt, sofern das Kabinett nichts anderes beschließt (Artikel 13 des Bodengesetzes); ohne Wettbewerb wendet sich das RDB mit einem Geschäftsplan, dem Nachweis einer strategischen Investition und der benötigten Flächengröße an den für Land zuständigen Minister (Artikel 11 der Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022).
- Ein ausländischer Inhaber muss mindestens 90 Tage vor Ablauf seiner Erbpacht schriftlich beim Grundbuchbeamten einen Antrag stellen; stellt er keinen Antrag oder wird dieser abgelehnt, verliert er das Land, das zu Staatsland der privaten Domäne wird (Artikel 20 der Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022).

Die Regel: Artikel 16 und Rechte nur zu Investitionszwecken

Ruanda ist in nahezu jedem Sektor für ausländische Investitionen offen, und Artikel 9 des Gesetzes Nr. 006/2021 vom 05/02/2021 über Investitionsförderung und -erleichterung (des Investitionsgesetzes) stellt ausländische Investoren bei Anreizen und Erleichterungen Ruandern gleich. Land ist die wichtigste Ausnahme. Artikel 16 des Gesetzes Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden (des Bodengesetzes) bestimmt unbeschadet der Artikel 6, 10, 11 und 12: „Ein Ausländer hat Rechte auf: 1° eine Erbpacht; 2° eine Landkonzession“, und diese Rechte „werden nur zu Investitionszwecken vergeben“. Eine Präsidialverordnung kann weitere Modalitäten des Landbesitzes durch einen Ausländer festlegen; zum 10. Oktober 2026 war keine solche Verordnung mit allgemeiner Geltung gefunden worden.

Daraus ergeben sich drei Folgen. Erstens kann ein Ausländer kein unbefristetes Eigentum, die stärkste Form des Landbesitzes, halten, außer über das unten beschriebene Verfahren nach Artikel 6. Zweitens kann ein Ausländer dieselbe Erbpacht halten wie ein Ruander, mit derselben Laufzeit von 49 oder 99 Jahren, die nach Artikel 18 der Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022 (der Landzuteilungsverordnung) nach der Landnutzung festgelegt ist; entgegen einigen veröffentlichten Zusammenfassungen ist die Laufzeit für Ausländer nicht kürzer. Drittens ist das Recht an eine Investition gebunden: Das Bodengesetz definiert „Investition“ für diesen Zweck nicht, sodass eine ausländische natürliche Person, die Land rein zur privaten Nutzung erwirbt, sich auf unsicherem Boden bewegt, und der Zweck sollte in der Übertragungsakte dokumentiert werden. Die Anmietung eines Gebäudes als Mieter ist etwas anderes: Artikel 16 regelt Rechte an Land, nicht Mietverhältnisse über Büros, Läden oder Wohnungen, die in Gewerbemiete, Büros und Wohnraum behandelt werden.

Wer als Ausländer gilt

Artikel 2 Nr. 30 definiert einen Ausländer als „eine natürliche Person ohne ruandische Staatsangehörigkeit, natürliche Personen, die gemeinsam Eigentümer von Land sind, eine Gesellschaft, eine internationale Organisation oder Genossenschaft mit Rechtspersönlichkeit eines ausländischen Staates“. Nach diesem Wortlaut sind eine ausländische natürliche Person, eine im Ausland gegründete Gesellschaft und eine Zweigniederlassung einer ausländischen Gesellschaft, die keine von ihrer ausländischen Muttergesellschaft getrennte Rechtspersönlichkeit hat, allesamt Ausländer. Staatsangehörige der Staaten der Ostafrikanischen Gemeinschaft und des COMESA werden wie jede andere ausländische natürliche Person behandelt; das Bodengesetz enthält keine regionale Ausnahme.

Schwieriger ist der Fall einer nach dem Gesellschaftsgesetz in Ruanda gegründeten Gesellschaft, die ganz oder teilweise in ausländischem Eigentum steht. Sie hat ruandische Rechtspersönlichkeit, ist also nach dem Wortlaut von Artikel 2 Nr. 30 keine Ausländerin und würde Land wie jede ruandische Gesellschaft halten. Der Punkt ist durch keine veröffentlichte Entscheidung geklärt, und die 90-Tage-Regel für die Verlängerung sowie Artikel 16 würden greifen, wenn die NLA bei der Verlängerung oder Eintragung die gegenteilige Auffassung verträte. Investoren, die Land über eine ruandische Tochtergesellschaft halten wollen, sollten für den konkreten Grundstückstitel eine Bestätigung der NLA einholen, den Investitionszweck trotzdem dokumentieren und den Verlängerungstermin so vormerken, als gälte die Ausländerregel. Die Gründung der Tochtergesellschaft behandelt Die Wahl der Rechtsform.

Weg 1: Erwerb einer bestehenden Erbpacht

Die meisten ausländischen Investoren gelangen an Land, indem sie eine bestehende Erbpacht von einem privaten Inhaber kaufen oder in Unterpacht übernehmen: ein Grundstück in Kigali für ein Büro oder Hotel, ein Fabrikgelände oder einen landwirtschaftlichen Betrieb. Artikel 21 des Bodengesetzes nennt Verkauf und Unterpacht unter den Wegen, auf denen Landrechte übertragen werden, und Artikel 8 der Landzuteilungsverordnung gibt dem Erbpächter das Recht zur Übertragung. Die Übertragung muss schriftlich erfolgen, von beiden Parteien unterzeichnet, von einem Grundstücksnotar oder einem anderen vom Chief Registrar of Land Titles anerkannten Notar bezeugt werden, die Zustimmung aller im Grundstückstitel Eingetragenen und des Ehegatten des Verkäufers haben und ist erst mit der Eintragung wirksam (Artikel 22 bis 24). Der Käufer übernimmt das Land mit seiner eingetragenen Nutzung, der Restlaufzeit und etwaigen Sperrvermerken oder Hypotheken; deshalb steht die Recherche nach Grundbucheintragung, Grundstückstitel und Due Diligence vor jeder Anzahlung.

Hält der Verkäufer unbefristetes Eigentum, kann ein ausländischer Käufer ohne Präsidialverordnung kein unbefristetes Eigentum erwerben. In der Praxis sollten die Parteien vor der Unterzeichnung mit der NLA klären, in welcher Form das Recht des Käufers eingetragen wird, in der Regel als Erbpacht mit einer der festgelegten Nutzung des Landes entsprechenden Laufzeit. Eine Unterpacht ist die einfachere Alternative: Ein Erbpächter oder Eigentümer kann schriftlich unterverpachten (Artikel 26), und eine landwirtschaftliche Unterpacht von fünf Jahren oder mehr muss eingetragen werden (Artikel 28).

Weg 2: Staatsland über das RDB beantragen

Investoren, die Land benötigen, das der Staat in seiner privaten Domäne hält, beantragen eine **Landkonzession** (Artikel 11) für Tätigkeiten wie Landwirtschaft, Viehzucht, Forstwirtschaft, Tourismus, Bergbau und Forschung oder eine **Pacht von Staatsland** (Artikel 12) für gewerbliche Infrastruktur wie Hotels, Handelszentren, Immobilien, Schulen, Krankenhäuser und Industriebetriebe. Die Vergabe erfolgt im Wettbewerb, organisiert vom für Land zuständigen Ministerium zusammen mit der für Investitionsförderung zuständigen Stelle, sofern das Kabinett nicht aus bestimmten Gründen etwas anderes genehmigt (Artikel 13 des Bodengesetzes; Artikel 9 und 10 der Landzuteilungsverordnung), und beruht auf einem von der zuständigen Behörde genehmigten Geschäftsplan.

Ohne Wettbewerb wendet sich das Rwanda Development Board (RDB) als für Investitionsförderung zuständige Stelle im Namen des Investors schriftlich an den für Land zuständigen Minister (Artikel 11 der Landzuteilungsverordnung). Der Minister prüft den Masterplan, ob das Land für andere Tätigkeiten reserviert ist und ob es sich für das Projekt eignet, reserviert das Land vorläufig und ersucht das RDB, vor der Vergabe eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen zu lassen (Artikel 12). Das Ministerium entwirft die Konzession oder den Pachtvertrag auf der Grundlage des Investitionsprojekts, der Minister und der Investor unterzeichnen, und die NLA und das RDB überwachen anschließend die Einhaltung der Bedingungen und des Geschäftsplans (Artikel 15 bis 17). Die Regellaufzeit beträgt 49 Jahre; eine Pacht von Staatsland kann mit Zustimmung des Ministers länger laufen, bis zu 99 Jahre (Artikel 19).

Die in den Texten gefundene gesetzliche Rolle des RDB in Bodenfragen ist dieser Kanal für Staatsland und die anschließende Überwachung. Die Bebauung eines privat gehaltenen Grundstücks erfordert die Genehmigungen der Stadt Kigali oder des Distrikts über das One Stop Centre, keine Genehmigung des

RDB, sofern die Anreize oder der Vertrag des Projekts nichts anderes vorsehen; der Aftercare-Service des RDB kann bei Verzögerungen helfen. Die Registrierung als Investor beim RDB behandelt RDB-Registrierung und Investitionszertifikat.

Weg 3: Sonderwirtschaftszonen und Industrieparks

Artikel 64 des Bodengesetzes überlässt Land in Sonderwirtschaftszonen (SEZ) und Industrieparks einem besonderen Gesetz: dem Gesetz Nr. 05/2011 vom 21/03/2011 zur Regelung der Sonderwirtschaftszonen in Ruanda, geändert durch Gesetz Nr. 55/2018 vom 13/08/2018. Nach Artikel 14 in der ersetzten Fassung halten Entwickler und Betreiber Land in Pacht für eine mit der SEZ-Aufsichtsbehörde vereinbarte Laufzeit, und Betreiber können an Nutzer der Zone verpachten oder unterverpachten; Hypotheken sind zulässig (Artikel 15). Die Aufsichtsbehörde genehmigt die von Entwicklern und Betreibern vorgeschlagenen Grundstückspreise (Artikel 24 in der ersetzten Fassung) und kann eine Lizenz aussetzen oder widerrufen und Land zurückfordern, wenn ein Investor bei seinem Aktionsplan keine Fortschritte macht (Artikel 25 in der ersetzten Fassung). Eine Präsidialverordnung vom 27. April 2016 über Land in Sonderwirtschaftszonen wird ebenfalls unter den Rechtsakten zu den Zonen aufgeführt, ihr Text wurde hier jedoch nicht geprüft.

Für einen ausländischen Hersteller ist ein erschlossenes SEZ-Grundstück in der Regel der schnellste Weg zu Land mit Versorgungsanschlüssen. Es verleiht kein unbefristetes Eigentum: Aussagen, dass Ausländer in Sonderwirtschaftszonen unbefristetes Eigentum halten können, werden weder vom Bodengesetz noch vom geänderten SEZ-Gesetz gestützt. Nutzer der Zonen sollten die Bebauungsfristen in ihrer Unterpacht genau lesen, denn der Entzug bei schleppender Bebauung wurde als politisches Ziel genannt. Die Regelung, die Aufsichtsbehörde und die Anreize für Parkentwickler finden Sie unter Sonderwirtschaftszonen.

Weg 4: unbefristetes Eigentum durch Präsidialverordnung

Artikel 6 des Bodengesetzes erlaubt es, durch Präsidialverordnung „bei außergewöhnlichen Umständen von strategischem nationalem Interesse“ die Gewährung eines Titels über unbefristetes Eigentum an einen Ausländer zu genehmigen. Das einzige gefundene veröffentlichte Beispiel ist die Präsidialverordnung Nr. 077/01 vom 16/07/2021, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 27 vom 19/07/2021, die unbefristetes Eigentum an etwa 2,4 Hektar in Remera, Distrikt Gasabo, genehmigte, wobei die Nutzung des Landes an den genehmigten Geschäftsplan gebunden und die Gewährung bei Nichteinhaltung widerruflich ist. Nach Erlass der Verordnung beantragt der Inhaber beim Grundbuchbeamten nach der Freehold-Verordnung unter Vorlage der Erbpacht, der Bescheinigung über die Grundbucheintragung, der Nutzungsgenehmigung und einer Kopie der Präsidialverordnung, und der Grundbuchbeamte entscheidet innerhalb von 14 Arbeitstagen (FAQ 44).

Es handelt sich um ein ausgehandeltes Zugeständnis auf Projektebene, nicht um einen Weg, mit dem ein Investor planen kann. Er wird, wenn überhaupt, über das RDB als Teil eines strategischen Investitionspakets verfolgt. Die Kategorie der vermögenden Privatperson (High Net Worth Individual) im Investitionsgesetz, die eine Person erfasst, die „eine hochwertige Immobilie“ im Wert von mindestens 500.000 USD erwirbt (Artikel 2 Nr. 22), betrifft Aufenthalt und Anreize und ändert die Besitzform nicht: Die Immobilie wird weiterhin in Erbpacht gehalten.

Landwirtschaftliche Flächen

Für Landwirtschafts-, Viehzucht- und Forstflächen gilt eine Erbpacht von 99 Jahren (Artikel 18 der Landzuteilungsverordnung), und Staatsland für kommerzielle Landwirtschaft wird in der Regel als Konzession von bis zu 49 Jahren gewährt, verlängerbar nach Vereinbarung. Einem Konzessionär für landwirtschaftliche Nutzung kann später auf der Grundlage der von ihm errichteten Infrastruktur eine Erbpacht gewährt werden (Artikel 11). Ein Konzessionär kann das Land weder verkaufen noch übertragen oder mit einer Hypothek belasten, sondern nur die Konzessionsrechte an dem darauf befindlichen Eigentum, und kann diese Rechte ohne vorherige Zustimmung der für Investitionen zuständigen Stelle weder übertragen noch die Tätigkeit ändern.

Investoren, die Land von Kleinbauern zusammenführen, nehmen in der Regel eingetragene Unterpachtverträge (Artikel 26 und 28). Die Nutzungspflichten sind streng: Für die Landwirtschaft vorgesehenes Land muss im Einklang mit der Flurbereinigung genutzt werden (Artikel 65), und nach Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 vom 10/07/2024 können ungenutzte Landwirtschafts- oder Forstflächen von 5 Hektar oder mehr, die ein Jahr brachliegen, nach einer Mitteilung mit einer Frist von 90 Tagen vorübergehend in Anspruch genommen werden, für drei Jahre bei Landwirtschaft und zehn bei Forstwirtschaft. Der Minister kann zudem schlecht genutztes Staatsland der privaten Domäne vorübergehend, für bis zu fünf Jahre verlängerbar, einer Person zuteilen, die es produktiv machen kann (Artikel 72).

Das Land behalten: Verlängerung, Compliance und Exit

Das wichtigste Datum auf einem von einem Ausländer gehaltenen Grundstückstitel ist das Ablaufdatum. Nach Artikel 20 der Landzuteilungsverordnung muss ein Ausländer mindestens 90 Tage vor Ablauf der Pacht schriftlich beim Grundbuchbeamten einen Antrag stellen; wird der Antrag abgelehnt oder nicht gestellt, „verliert“ der Ausländer „die Rechte an dem Land“, und das Land wird Staatsland der privaten Domäne, wie Artikel 32 Nr. 8 des Bodengesetzes bestätigt. Eine Entschädigung für diesen Fall ist nicht vorgesehen. Kreditgeber, die ein von einem Ausländer gehaltenes Grundstück finanzieren, sollten daher den Verlängerungsantrag als Auflage (Covenant) verlangen und prüfen, dass die Kreditlaufzeit deutlich vor dem Ablaufdatum endet.

Während der Laufzeit muss der Inhaber das Land produktiv und im Einklang mit dem Masterplan und, bei Staatsland, mit dem Vertrag und dem Geschäftsplan nutzen; der Staat kann Staatsland bei Nichteinhaltung wieder entziehen (Artikel 14) und jeden Grundeigentumsvertrag nach schriftlicher Mitteilung mit einer Frist von 90 Tagen beenden (Artikel 49). Ein ausländischer Investor, der vor Ablauf aussteigen will, kann die Pacht unter denselben Übertragungsformalitäten an einen anderen Investor verkaufen oder unterverpachten oder die Anteile an der Gesellschaft verkaufen, die sie hält; die steuerlichen Folgen beider Wege werden in Bodensteuer, Grundsteuer und Übertragungskosten verglichen.

Die Wege im Vergleich

Weg	Rechtsgrundlage	Laufzeit	Genehmigungen	Kann das Grundstück mit einer Hypothek belastet werden?
Kauf oder Übernahme einer Erbpacht	Bodengesetz Artikel 16, 21 bis 24; Landzuteilungsverordnung Artikel 8	Restlaufzeit einer Pacht über 49 Jahre (städtisch, industriell) oder 99 Jahre (landwirtschaftlich)	Zustimmung aller eingetragenen Inhaber und Ehegatten; notariell beurkundeter Vertrag; Eintragung bei der NLA	Ja
Eingetragene Unterpacht von einem Erbpächter oder Eigentümer	Artikel 26 bis 28	Nach schriftlicher Vereinbarung	Schriftlicher Vertrag; Eintragung zwingend für landwirtschaftliche Unterpachtverträge von 5 Jahren oder mehr	Nicht als Land; hängt von den Bedingungen der Unterpacht ab
Landkonzession an Staatsland	Artikel 11; Landzuteilungsverordnung Artikel 9 bis 21	Bis zu 49 Jahre, nach Vereinbarung verlängerbar	Wettbewerb oder Antrag über das RDB und Zustimmung des Kabinetts; Umweltverträglichkeitsprüfung; mit dem Minister unterzeichneter Vertrag	Nein; nur die Konzessionsrechte an dem Eigentum auf dem Land
Pacht von Staatsland für strategische Investitionen	Artikel 12; Landzuteilungsverordnung Artikel 11 bis 21	49 Jahre; bis zu 99 mit Zustimmung des Ministers	Wie bei einer Konzession	Ja; der Gläubiger muss die Investitionsnutzung beibehalten
Grundstück in einer SEZ oder einem Industriepark	Gesetz Nr. 05/2011, geändert durch Gesetz Nr. 55/2018, Artikel 14, 15, 24 und 25	Wie mit dem Entwickler oder Betreiber nach den Bedingungen der Aufsichtsbehörde vereinbart	Lizenz für die Zone; Unterpacht vom Entwickler oder Betreiber	Ja (Artikel 15)
Unbefristetes Eigentum	Bodengesetz Artikel 6; Freehold-Verordnung	Unbefristet	Präsidialverordnung, dann Entscheidung des Grundbuchbeamten innerhalb von 14 Arbeitstagen	Ja

Staatsland ohne Wettbewerb beantragen

1 **Projekt vorbereiten**

Erstellen Sie einen Geschäftsplan, das Dokument, das belegt, dass das Projekt als strategische Investition gilt, und die Angabe der benötigten Flächengröße. Registrieren Sie die Investition beim RDB, wenn Anreize angestrebt werden.

2 **Schreiben des RDB an den Minister**

Das RDB wendet sich als für Investitionsförderung zuständige Stelle im Namen des Investors mit den drei Dokumenten schriftlich an den für Land zuständigen Minister (Artikel 11 der Landzuteilungsverordnung).

3 **Prüfung und vorläufige Reservierung**

Das Ministerium prüft den Masterplan, ob das Land für andere Tätigkeiten reserviert ist und ob es sich für das Projekt eignet; ist der Antrag begründet, teilt der Minister dem RDB Größe, Lage und Grenzen der vorläufig reservierten Fläche mit (Artikel 12).

4 **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Minister ersucht das RDB, vor jeder Konzession oder Pacht die Umweltverträglichkeitsprüfung des Projekts zu bewerten; die ESIA-Bescheinigung wird über das One Stop Centre des RDB ausgestellt.

5 **Zustimmung des Kabinetts einholen, wo erforderlich**

Eine Vergabe ohne Wettbewerb erfordert nach Artikel 13 des Bodengesetzes die Zustimmung des Kabinetts aus bestimmten Gründen.

6 **Vertrag ausarbeiten und unterzeichnen**

Das Ministerium entwirft die Konzession oder die Pacht von Staatsland auf der Grundlage des Investitionsprojekts, und der Minister und der Investor unterzeichnen sie (Artikel 15 und 16). Das Recht wird anschließend eingetragen und ein Grundstückstitel ausgestellt.

7 **Überwachung**

Die NLA und das RDB prüfen die Einhaltung des Vertrags und des Geschäftsplans (Artikel 17). Eine Änderung der Tätigkeit bedarf der vorherigen Zustimmung, und bei Nichteinhaltung kann das Land entzogen werden (Artikel 14 des Bodengesetzes).

ENTSCHEIDUNGSHILFE

Welcher Weg zu Land passt zum Projekt?

Eine Entscheidungshilfe für einen ausländischen Investor. Beantworten Sie die Fragen der Reihe nach; das erste erreichte Ergebnis ist der übliche Ausgangspunkt, nicht die einzige Möglichkeit.

Q1 **Handelt es sich um ein Fertigungs-, Logistik- oder Verarbeitungsprojekt, das in einer Sonderwirtschaftszone oder einem Industriepark betrieben werden könnte?**

Ja Beginnen Sie mit einem erschlossenen Grundstück in einer Zone, das Sie nach dem SEZ-Gesetz vom Entwickler oder Betreiber pachten; prüfen Sie die Bebauungsfrist und den von der Aufsichtsbehörde genehmigten Grundstückspreis.

Nein Weiter zu Frage 2.

Q2 **Steht ein geeignetes privat gehaltenes Grundstück von einem verkaufs- oder verpachtungsbereiten Inhaber zur Verfügung?**

Ja Erwerben Sie die Erbpacht oder nehmen Sie eine eingetragene Unterpacht, nach Prüfung von Grundstückstitel, Zonierung und Zustimmung des Ehegatten; der Käufer übernimmt die Restlaufzeit.

Nein Weiter zu Frage 3.

Q3 **Benötigt das Projekt Staatsland für Landwirtschaft, Tourismus, Bergbau oder eine andere Konzessionstätigkeit?**

Ja Streben Sie eine Landkonzession von bis zu 49 Jahren im Wettbewerb oder über einen Antrag des RDB an; das Land selbst kann nicht mit einer Hypothek belastet werden.

Nein Weiter zu Frage 4.

Q4 **Handelt es sich um ein strategisches Projekt der gewerblichen Infrastruktur, etwa ein Hotel, eine Schule, ein Krankenhaus oder einen Industriebetrieb, auf Staatsland?**

Ja Streben Sie eine Pacht von Staatsland im Wettbewerb oder über einen Antrag des RDB an: 49 Jahre, mit Zustimmung bis zu 99, hypothekenfähig.

Nein Erwägen Sie, Gebäude zu mieten, statt Land zu halten; Artikel 16 beschränkt Mietverhältnisse nicht.

RECHENBEISPIEL

Ein ausländischer Molkereibetrieb wählt seinen Weg zu 5 Hektar

Eine in den Niederlanden gegründete Gesellschaft plant ein Milchverarbeitungswerk, für das sie 5 Hektar (50.000 m^2) in der Nähe von Kigali benötigt, finanziert durch einen Bankkredit mit 15 Jahren Laufzeit ab 2027. Preise und Daten sind beispielhafte Annahmen; die Bedingungen und Fristen folgen dem Bodengesetz und der Landzuteilungsverordnung.

Option A: Erwerb einer bestehenden Industriepacht	Eine ruandische Gesellschaft verkauft ein 5 ha großes Industriegrundstück, dessen Pacht über 49 Jahre am 1. März 2023 eingetragen wurde und somit am 29. Februar 2072 abläuft. Beispielpreis 30.000 RWF pro m^2 x 50.000 m^2 = 1.500.000.000 RWF. Der Käufer übernimmt eine Restlaufzeit von etwa 45 Jahren.
Option A: Verlängerungstermin	Als ausländische Gesellschaft muss der Käufer mindestens 90 Tage vor Ablauf schriftlich einen Antrag stellen: 29. Februar 2072 abzüglich 90 Tage = spätestens 1. Dezember 2071. Der Kredit mit 15 Jahren Laufzeit endet 2042, etwa 30 Jahre vor Ablauf, sodass die Restlaufzeit die Sicherheit des Kreditgebers bequem abdeckt.

Option B: Pacht von Staatsland über das RDB	Das RDB beantragt für das Projekt 5 ha Staatsland der privaten Domäne. Regellaufzeit 49 Jahre ab Unterzeichnung, mit Zustimmung des Ministers verlängerbar auf bis zu 99 Jahre. Das Land kann nicht verkauft, aber mit einer Hypothek belastet werden; zuvor sind eine Umweltverträglichkeitsprüfung und die Zustimmung des Kabinetts zur Vergabe ohne Wettbewerb erforderlich.
Option C: SEZ-Grundstück	Ein erschlossenes 5 ha großes Grundstück in Unterpacht vom Entwickler der Zone zu einem von der Aufsichtsbehörde genehmigten Preis, mit vorhandenen Versorgungsanschlüssen und einer Bebauungsfrist in der Unterpacht. Hypothek zulässig nach Artikel 15 des SEZ-Gesetzes.
Haltestruktur	Die Gruppe gründet eine ruandische Tochtergesellschaft, die das Land hält. Nach dem Wortlaut von Artikel 2 Nr. 30 ist diese keine Ausländerin, die Gruppe bittet die NLA jedoch um Bestätigung und merkt den 1. Dezember 2071 dennoch als feste Frist vor.
Entscheidung	Option C wegen der Schnelligkeit, Option A bleibt für einen zweiten Standort offen; Option B ist einer späteren, größeren Erweiterung vorbehalten, die das Verfahren für Staatsland rechtfertigt.

Würde die Verlängerungsfrist bei Option A versäumt, verfiele ein Grundstück, das 1,5 Mrd. RWF gekostet hat, ohne dass die Landzuteilungsverordnung eine Entschädigung vorsieht.

Der Investor sollte in der Übertragungsakte festhalten, dass das Land für seine registrierte Investition gehalten wird, weil Artikel 16 Ausländern Rechte nur zu Investitionszwecken zuteilt.

Fragen von Investoren

Kann ein Ausländer in Ruanda Land besitzen?

Ein Ausländer kann Land nach Artikel 16 des Gesetzes Nr. 27/2021 in Erbpacht oder als Landkonzession halten, die nur zu Investitionszwecken vergeben werden. Unbefristetes Eigentum steht einem Ausländer nach Artikel 6 nur durch Präsidialverordnung bei außergewöhnlichen Umständen von strategischem nationalem Interesse offen. Die Pachtlaufzeit beträgt wie für Ruander 49 oder 99 Jahre, festgelegt nach der Landnutzung.

Ist die Pacht eines Ausländers kürzer als die eines Ruanders?

Nein. Artikel 18 der Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022 legt 49 Jahre für Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen und 99 Jahre für Landwirtschafts-, Forst- und ähnliche Flächen fest, ohne nach Staatsangehörigkeit zu unterscheiden. Der Unterschied liegt in der Verlängerung: Die Pacht eines Ruanders verlängert sich automatisch, während ein Ausländer mindestens 90 Tage vor Ablauf schriftlich einen Antrag stellen muss.

Was geschieht, wenn ein ausländischer Inhaber vergisst, seine Pacht zu verlängern?

Stellt ein Ausländer nach Artikel 20 der Landzuteilungsverordnung nicht mindestens 90 Tage vor Ablauf einen Verlängerungsantrag oder wird der Antrag abgelehnt, verliert der Ausländer die Rechte an dem Land, und es wird Staatsland der privaten Domäne. Die Verordnung sieht für diesen Fall keine Entschädigung vor; die Frist sollte daher ab dem Tag der Eintragung des Grundstückstitels vorgemerkt werden.

Wird eine ruandische Gesellschaft in ausländischem Eigentum als Ausländer behandelt?

Artikel 2 Nr. 30 definiert einen Ausländer als natürliche Person ohne ruandische Staatsangehörigkeit oder als Gesellschaft oder Genossenschaft mit Rechtspersönlichkeit eines ausländischen Staates. Eine in Ruanda gegründete Gesellschaft hat ruandische Rechtspersönlichkeit und ist daher nach dem Wortlaut keine Ausländerin, doch klärt keine veröffentlichte Entscheidung diesen Punkt. Lassen Sie sich die Rechtslage für den konkreten Grundstückstitel von der NLA bestätigen, bevor Sie sich darauf verlassen.

Wie erhält ein Investor Staatsland?

Staatsland der privaten Domäne wird als Konzession oder Pacht von Staatsland gewährt, im Wettbewerb, sofern das Kabinett nichts anderes genehmigt. Ohne Wettbewerb wendet sich das RDB mit dem Geschäftsplan, dem Nachweis einer strategischen Investition und der Flächengröße schriftlich an den für Land zuständigen Minister; das Land wird vorläufig reserviert, eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist erforderlich, und der Minister und der Investor unterzeichnen den Vertrag.

Können Ausländer in einer Sonderwirtschaftszone unbefristetes Eigentum halten?

Nach den geprüften Texten nicht. Artikel 64 des Bodengesetzes überlässt das Land in den Zonen dem SEZ-Gesetz, und das Gesetz Nr. 05/2011, geändert durch Gesetz Nr. 55/2018, gewährt Entwicklern und Betreibern Pachtrechte, die sie an Nutzer der Zone unterverpachten können. Unbefristetes Eigentum für einen Ausländer erfordert weiterhin eine Präsidialverordnung nach Artikel 6 des Bodengesetzes.

Verschafft der Erwerb einer Immobilie im Wert von 500.000 USD einem Ausländer unbefristetes Eigentum?

Nein. Die Definition der vermögenden Privatperson (High Net Worth Individual) im Investitionsgesetz umfasst den Erwerb einer hochwertigen Immobilie im Wert von mindestens 500.000 USD, was für Aufenthalt und Anreize von Bedeutung ist, die Besitzform richtet sich jedoch nach dem Bodengesetz. Der Käufer hält weiterhin eine Erbpacht, sofern nicht eine Präsidialverordnung unbefristetes Eigentum gewährt.

AUSBLICK AUF 2027

- Artikel 16 erlaubt es, durch Präsidialverordnung weitere Modalitäten des Landbesitzes durch Ausländer festzulegen. Zum 10. Oktober 2026 war keine solche Verordnung mit allgemeiner Geltung veröffentlicht worden; eine solche Verordnung wäre die wichtigste Änderung für ausländische Investoren und sollte im Amtsblatt beobachtet werden.
- Das Investment Climate Statement 2025 des US-Außenministeriums berichtet von einer Richtlinie des Ministry of Trade and Industry vom Februar 2024, nach der Land in Zonen, das nicht innerhalb von 18 Monaten zu 70 % bebaut ist, entzogen werden kann, die jedoch noch nicht durchgesetzt wird; eine Durchsetzung würde Nutzer der Zonen mit schleppender Bebauung treffen.
- Ob eine ruandische Gesellschaft in ausländischem Eigentum für die Zwecke der Artikel 16 und 20 „Ausländer“ ist, wird in veröffentlichten Leitlinien weiterhin nicht behandelt; eine Entscheidung, ein Praxishinweis der NLA oder eine Änderungsverordnung würde das Verlängerungsrisiko für viele Inhaber klären.
- Investoren mit seit 2022 eingetragenen Pachtverträgen steht vor den 2070er-Jahren keine Verlängerung bevor, Kreditgeber verlangen jedoch bereits Verlängerungsauflagen; achten Sie auf Leitlinien der NLA dazu, wie Verlängerungsanträge von Ausländern geprüft werden.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Foreigner	*umunyamahanga*	*étranger*	Eine natürliche Person ohne ruandische Staatsangehörigkeit oder eine Gesellschaft, Genossenschaft oder Organisation mit ausländischer Rechtspersönlichkeit (Bodengesetz Artikel 2 Nr. 30).
Emphyteutic lease	*ubukode burambye*	*bail emphytéotique*	Der langfristige Vertrag mit dem Staat, der die wichtigste Form des Landbesitzes eines Ausländers ist.
Land concession	*intizo y'ubutaka*	*concession foncière*	Ein Recht zur Nutzung von Staatsland der privaten Domäne zu Investitionszwecken, bis zu 49 Jahre; das Land kann weder verkauft noch mit einer Hypothek belastet werden.
Strategic investment	*ishoramari rirambye*	*investissement stratégique*	Eine von der zuständigen Behörde als solche genehmigte Investition; die Grundlage für Konzessionen und Pachtverträge über Staatsland.
Competition (for State land)	—	*concurrence*	Das Regelverfahren für die Vergabe von Konzessionen und Pachtverträgen über Staatsland (Artikel 13 des Bodengesetzes).

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Renewal of exact duration	*iyongerwa ry'igihe nyakuri*	*renouvellement de la durée exacte*	Verlängerung der Laufzeit einer Pacht oder Konzession nach Artikel 20 und 21 der Landzuteilungsverordnung.
Special economic zone	*ahantu hihariye mu by'ubukungu*	*zone économique spéciale*	Ein abgegrenztes, gesichertes Gebiet, das von einer zuständigen Stelle verwaltet wird, um Investitionen zu erleichtern (Bodengesetz Artikel 2 Nr. 1).
State land in private domain	—	*terres du domaine privé de l'État*	Veräußerliches Staatsland, einschließlich Land aus nicht verlängerten Pachtverträgen von Ausländern (Artikel 32).

AUSLÄNDISCHE UND RUANDISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

In diesem Bereich des ruandischen Rechts kommt es am stärksten auf die Staatsangehörigkeit an. Eine ruandische natürliche Person oder Gesellschaft kann unbefristetes Eigentum (bis zu 2 Hektar je natürliche Person ohne Ministerialverordnung) und eine Erbpacht zu jedem rechtmäßigen Zweck halten, die automatisch verlängert wird. Ein Ausländer, einschließlich eines Staatsangehörigen eines Staates der Ostafrikanischen Gemeinschaft oder des COMESA und einer Zweigniederlassung einer ausländischen Gesellschaft, kann nur eine Erbpacht oder eine Landkonzession halten, nur zu Investitionszwecken, muss die Verlängerung mindestens 90 Tage vor Ablauf beantragen und kann unbefristetes Eigentum nur durch Präsidialverordnung erlangen.

Alles andere ist gleich: die Laufzeiten von 49 und 99 Jahren, die Formalitäten für Übertragung und Eintragung, der Masterplan, die Grundsteuer und die Sanktionen. Ein ausländischer Investor, der Land über eine ruandische Tochtergesellschaft hält, fällt nach dem Wortlaut nicht unter Artikel 16, sollte diese Schlussfolgerung jedoch mit der NLA bestätigen lassen, statt sie vorauszusetzen.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Ein Verkäufer oder Makler bietet einem ausländischen Käufer „unbefristetes Eigentum“ an: Ohne Präsidialverordnung kann der Käufer kein unbefristetes Eigentum eintragen lassen; klären Sie daher vor der Zahlung mit der NLA, in welcher Form der Titel eingetragen wird.
- Den Verlängerungsantrag innerhalb der 90-Tage-Frist zu versäumen: Das Land fällt nach Artikel 20 der Landzuteilungsverordnung an die private Domäne des Staates.
- Anzunehmen, eine Genehmigung des RDB erfasse auch das Land: Das RDB leitet Anträge auf Staatsland weiter, die Bebauung privaten Landes erfordert jedoch weiterhin Genehmigungen des Distrikts oder der Stadt Kigali und die Eintragung bei der NLA.
- Eine Konzession zu übernehmen und zu erwarten, das Land mit einer Hypothek belasten zu können: Artikel 11 verbietet Verkauf, Übertragung und Hypothek von Konzessionsland; nur die Konzessionsrechte an dem darauf befindlichen Eigentum können verpfändet werden.
- Land über eine ausländische Zweigniederlassung oder eine Offshore-Gesellschaft zu erwerben, ohne zuvor eine ruandische Tochtergesellschaft in Betracht zu ziehen, angesichts der Definition des Ausländers in Artikel 2 Nr. 30.

AMTLICHE QUELLEN

- Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 10/06/2021: Gesetz Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden, Artikel 2, 6, 11 bis 16, 21 bis 28, 32 und 64 — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- National Land Authority: Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022 (Konzession und Verpachtung von Staatsland, Pachtlaufzeiten und Verlängerung) — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Prime_minister_s_oder_on_modalities_for_land_allocation.pdf
- National Land Authority: Präsidialverordnung Nr. 077/01 vom 16/07/2021 zur Genehmigung der Gewährung eines Titels über unbefristetes Eigentum an einen Ausländer — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Presidential/Iteka_rya_Perezida_No_077-01_ryo_ku_wa_16072021_ryemeza_itangwa_ry_inkondabutaka_ku_munyamahanga_ku_mpamvu_zihariye_z_inyungu_z_Igihugu_zigamije_kwihutisha_iterambere.pdf
- Rwanda Development Board: Gesetz Nr. 006/2021 vom 05/02/2021 über Investitionsförderung und -erleichterung — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2021/04/new-investment-law-2021.pdf
- RwandaLII: Ministerialverordnung über die Kategorien von Land, die unbefristetem Eigentum unterliegen, und die Modalitäten seiner Gewährung (2022) — https://rwandalii.org/akn/rw/act/mo/minister-of-environment/2022/3/eng@2022-02-22

Grundbucheintragung, Grundstückstitel und Due Diligence: das Grundbuch und die Bescheinigung über die Grundbucheintragung, Übertragungsformalitäten und Zustimmung des Ehegatten, notarielle Beurkundung über Irembo, die Aussetzung inländischer Vollmachten 2025, Grundbuchrecherchen, Sperrvermerke und Grenzstreitigkeiten

Überprüft am 19. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren internationaler Erfahrung · Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Jede Person muss ihr Land eintragen lassen (Artikel 17 des Gesetzes Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden), die Bescheinigung über die Grundbucheintragung ist schlüssiger Nachweis der Landrechte, unabhängig vom Zeitpunkt ihres rechtmäßigen Erwerbs (Artikel 18), und eine Übertragung von Landrechten ist erst mit ihrer Eintragung im Grundbuch wirksam (Artikel 24).
- Einer Übertragung müssen alle im Grundstückstitel Eingetragenen und, bei von Ehegatten gemeinsam gehaltenem Land, beide Ehegatten zustimmen, auch wenn einer nicht eingetragen ist (Artikel 22), und der schriftliche Vertrag muss von beiden Parteien unterzeichnet und von einem in Grundstückssachen zuständigen oder vom Chief Registrar of Land Titles anerkannten Notar bezeugt werden, wobei eine digitale Signatur zulässig ist (Artikel 23).
- Der Dienst der Eigentumsübertragung an unbeweglichem Vermögen und die Bescheinigung über die Grundbucheintragung sind nach Artikel 26 der Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023 gebührenfrei, während ein öffentlicher Notar 500 RWF pro Seite eines beglaubigten Vertrags berechnet (Artikel 15) und nach Angaben der NLA ein privater Grundstücksnotar 6500 RWF pro Exemplar berechnet.
- Seit dem 16. Oktober 2025 akzeptiert die National Land Authority für Grundstücksübertragungen keine von Personen in Ruanda erteilten Vollmachten mehr und beruft sich dabei auf Fälschungen; Vollmachten von Personen im Ausland, die über Irembo eingereicht werden, werden weiterhin akzeptiert, und die Aussetzung gilt, bis das E-Notary-System des Ministry of Justice in Betrieb ist.
- Ein Sperrvermerk kann beim Grundbuchbeamten eingetragen werden, wenn das Land Gegenstand eines Anspruchs ist oder ein Gericht dies anordnet, und ein nicht gerichtlicher Sperrvermerk, der sich nach Anhörung beider Parteien als unbegründet erweist, wird gelöscht (Artikel 74); Streitigkeiten über Grenzen und die systematische Eintragung gehen innerhalb von 30 Tagen an den Distrikt, dann innerhalb von 30 Tagen an die NLA, die innerhalb von 45 Tagen entscheidet (Artikel 73).

Die Eintragung ist Pflicht, und erst sie macht eine Übertragung wirksam

Ruanda hat ein einheitliches, titelbasiertes Grundbuch für das gesamte Staatsgebiet, das im Rahmen des Programms zur systematischen Grundbucheintragung aufgebaut wurde und von der National Land Authority (NLA) geführt wird. Artikel 17 des Gesetzes Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden (des Bodengesetzes) verpflichtet jede Person, ihr Land eintragen zu lassen, und den Staat in gleicher Weise für sein eigenes Land. Die Ministerialverordnung Nr. 006/MoE/22 vom 12/05/2022 regelt die Modalitäten. Nach Angaben des Ministry of Environment wird Land, das niemand hat eintragen lassen, vorläufig als Staatsland eingetragen, bis ein Anspruchsteller Rechte daran nachweist; für nicht eingetragenen Besitz besteht damit ein echtes praktisches Risiko.

Das Grundbuch wirkt konstitutiv, nicht nur beweisend. Nach Artikel 24 „ist eine Übertragung von Landrechten mit ihrer Eintragung im Grundbuch wirksam“: Ein unterzeichneter und beurkundeter, aber nicht eingetragener Kauf verschafft keinen Titel, und ein Käufer, der gezahlt, aber nicht eingetragen hat, ist einem später eingetragenen Rechtsgeschäft ausgesetzt. Die **Bescheinigung über die Grundbucheintragung**, eine vom Grundbuchbeamten unterzeichnete Originalausfertigung des Grundbuchs, die elektronisch oder auf Papier ausgestellt werden kann, „stellt einen schlüssigen Nachweis der Rechte an Land dar, sofern ihr Erwerb rechtmäßig ist“ (Artikel 18). Das Grundbuch und die vom Grundbuchbeamten genehmigten Urkunden sind authentisch, diese Authentizität entfällt jedoch, wenn sie auf falschen Angaben beruhen (Artikel 19). Schlüssig bedeutet also nicht, dass ein durch Betrug erlangter Titel geschützt ist; Sorgfalt bleibt daher wichtig.

Wer das Grundbuch führt: NLA, Grundbuchbeamte und Notare

Der Director General der NLA ist der Chief Registrar of Land Titles; die Grundbuchbeamten arbeiten in den fünf Regionalbüros der NLA, die die NLA mit Nyarugenge (für Kigali), Nyanza, Karongi, Musanze und Rwamagana angibt, und neue Grundbuchbeamte legten am 11. März 2026 vor dem Präsidenten des Obersten Gerichtshofs ihren Eid ab. Nur der Grundbuchbeamte nimmt Eintragungen im Grundbuch vor, ändert oder löscht sie (Artikel 20). Jedes Flurstück trägt eine eindeutige Parzellenkennung (UPI), die das Grundbuch mit dem Hypothekenregister, dem Baugenehmigungssystem und dem Steuersystem verknüpft. Inhaber können ihre Grundstückstitel über den E-Title-Dienst der NLA auf amakuru.lands.rw einsehen und dort Anträge verfolgen.

Grundstücksnotare beurkunden Übertragungsverträge. Dazu gehören öffentliche Grundstücksnotare auf Distrikt- und Sektorebene, die Büros der Grundbuchbeamten, die One Stop Centres der Distrikte und das One Stop Centre des Rwanda Development Board (RDB) sowie private Grundstücksnotare: Das Ministry of Justice ließ ab 15. Juli 2025 51 private Notare für Grundstücksdienstleistungen zu. Die NLA hat außerdem angekündigt, dass Rechtsreferenten in den Abteilungen für Land, Infrastruktur und Siedlung der One Stop Centres der Distrikte Übertragungen durch Kauf, Schenkung, Tausch und Erbfolge genehmigen, wodurch routinemäßige Genehmigungen näher an das Land rücken.

Was eine wirksame Übertragung erfordert

Für jeden Verkauf, jede Schenkung, jeden Tausch, jede Pacht und jede Hypothek an Landrechten gelten vier Voraussetzungen. **Zustimmung**: Vor ihrer Durchführung muss einer Übertragung von allen im Grundstückstitel eingetragenen Personen zugestimmt werden, und von Ehegatten gemeinsam gehaltenes Land muss von beiden genehmigt werden, „auch wenn einer der Ehegatten nicht im Grundstückstitel eingetragen ist“ (Artikel 22). Minderjährige und nicht geschäftsfähige Personen werden nach Maßgabe des Gesetzes vertreten. Die Rechte der Ehegatten folgen dem von ihnen gewählten Güterstand nach Gesetz Nr. 27/2016 vom 08/07/2016 über eheliche Güterstände, Schenkungen und Erbfolge, das Gütergemeinschaft, beschränkte Gütergemeinschaft und Gütertrennung vorsieht (Artikel 4); die Heiratsurkunde weist den Güterstand aus und sollte bei jedem Verkäufer, der eine natürliche Person ist, geprüft werden.

Form: Der Vertrag muss schriftlich geschlossen, von Veräußerer und Erwerber unterzeichnet und „durch die Unterschrift des in Grundstückssachen zuständigen Notars oder eines anderen vom Chief Registrar of Land Titles anerkannten Notars genehmigt und bezeugt“ werden; er kann elektronisch mit von der zuständigen Stelle ausgegebenen digitalen Signaturen unterzeichnet werden (Artikel 23). **Eintragung**: Die Übertragung wird erst mit der Eintragung wirksam (Artikel 24). **Steuer**: Die vom Verkäufer geschuldete Steuer auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens nach Gesetz Nr. 048/2023 vom 05/09/2023 muss erklärt werden, und der Käufer schuldet ab dem Tag der Übertragung die Grundsteuer, wie in Bodensteuer, Grundsteuer und Übertragungskosten erläutert. Eine durch ihre Direktoren handelnde Gesellschaft sollte zudem anhand ihres Eintrags im RDB-Register die Vertretungsbefugnis der Direktoren nachweisen.

Das Übertragungsverfahren: Irembo und die Übertragung an einem Tag

Das von der NLA veröffentlichte Verfahren, das sie One-Step One-Day Transfer nennt, soll Übertragungen von Gewerbe- und Industrieimmobilien an einem Tag an einem Ort abschließen. Der Antragsteller beantragt den Dienst der Eigentumsübertragung auf dem Behördenportal Irembo und wählt bei der Antragstellung ein Grundstücksnotariat: einen Grundbuchbeamten, einen privaten Grundstücksnotar, ein One Stop Centre eines Distrikts, das One Stop Centre des RDB oder einen Grundstücksnotar des Sektors. Die Parteien erscheinen mit Identitätsnachweis, bei natürlichen Personen einem nationalen Personalausweis oder Reisepass und bei einer Gesellschaft ihrer Registrierungsbescheinigung, und der Vertrag wird beurkundet. Der Grundbuchbeamte trägt die Übertragung anschließend ein und stellt die neue Bescheinigung aus, die elektronisch sein kann (Artikel 18). Die Kundencharta der NLA vom Oktober 2023 sieht für eine Übertragung durch freiwilligen Verkauf über Sektor und Distrikt höchstens fünf Arbeitstage vor und nach dem Ein-Tages-Verfahren für Gewerbe- und Industrieflächen einen Arbeitstag; Schenkungen, Tausch und Erbfolge dauern bis zu 13 Arbeitstage.

Die amtlichen Gebühren sind gering. Artikel 26 der Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023 über die Gebühren für Dienstleistungen und Bescheinigungen der dezentralen Gebietskörperschaften befreit „den Dienst der Eigentumsübertragung an unbeweglichem Vermögen“ und „eine Bescheinigung über die Grundbucheintragung“ von Gebühren. Die Beglaubigung eines Vertrags vor einem öffentlichen Notar kostet 500 RWF pro Seite (Artikel 15 Buchst. e); nach Angaben der NLA berechnet ein privater

Grundstücksnotar 6500 RWF pro Exemplar des Vertrags. Ältere Zahlen, etwa eine Übertragungsgebühr von 20.000 RWF, die noch auf dem Portal des RDB zu Geschäftsverfahren angegeben ist, beziehen sich auf ersetzte Rechtsakte, und man sollte sich nicht auf sie verlassen. Die tatsächlichen Kosten einer Übertragung sind Steuern, Bewertung, Vermessung, wo Grenzen festzulegen sind, und Anwaltshonorare.

Vollmachten: die Aussetzung vom Oktober 2025

Am 16. Oktober 2025 gab die NLA mit Unterschrift ihres Director General bekannt, dass sie vorübergehend keine von Personen in Ruanda erteilten Vollmachten für Grundstücksübertragungen mehr akzeptiert. Als Grund wurde eine Zunahme gefälschter Vollmachten genannt, mit denen Personen Land übertrugen, das ihnen nicht gehörte. Von Personen außerhalb Ruandas erteilte Vollmachten werden weiterhin akzeptiert, wenn sie über Irembo eingereicht werden und die üblichen Anforderungen erfüllen, und von Gefangenen erteilte Vollmachten folgen dem bestehenden Verfahren mit einem Begleitschreiben der zuständigen Behörde. Eine Person, die nicht persönlich erscheinen kann, kann den Fall an die NLA verweisen, die ihn über die Grundbuchämter oder ihren Hauptsitz prüft.

Die Aussetzung soll gelten, bis das elektronische Beurkundungssystem des Ministry of Justice (E-Notary) in Betrieb ist, und zum Zeitpunkt der Abfassung war kein Ende angekündigt. In der Praxis muss ein in Ruanda ansässiger Verkäufer oder Käufer persönlich beim Notar erscheinen, eine Gesellschaft durch einen Direktor oder leitenden Angestellten, dessen Vertretungsbefugnis aus ihrem Registereintrag hervorgeht, und ein Transaktionszeitplan sollte dies berücksichtigen. Der im Ausland ansässige Zeichnungsberechtigte einer ausländischen Muttergesellschaft kann weiterhin über eine auf Irembo eingereichte Vollmacht handeln (FAQ 49, die nun im Licht dieser Aussetzung zu lesen ist).

Due Diligence: die Recherchen und was jede zeigt

Ein Käufer, Pächter oder Kreditgeber sollte mit der UPI und der Bescheinigung über die Grundbucheintragung beginnen und anhand des Grundbuchs der NLA, nicht der Kopie des Verkäufers, Folgendes bestätigen: den oder die eingetragenen Inhaber, die Besitzform (Erbpacht oder unbefristetes Eigentum), das Eintragungsdatum und die Laufzeit, die festgelegte Nutzung, die Fläche sowie etwaige Sperrvermerke, Hypotheken oder Vermerke über eine Inanspruchnahme. Hypotheken werden von den Kreditgebern im elektronischen Hypothekenregistrierungssystem (eMRS) des Office of the Registrar General des RDB eingetragen und erscheinen unter der UPI. Mitteilungen über die vorübergehende Inanspruchnahme und die Beendigung von Grundeigentumsverträgen nach Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 vom 10/07/2024 werden im Grundbuch vermerkt und sind ein Warnsignal für brachliegendes Land.

Das Grundbuch sagt nichts über Planungsrecht, Gebäude oder Steuern aus; daher sind vier weitere Recherchen erforderlich. Zonierung: der Masterplan für das Gebiet, der für Kigali auf dem Master-Plan-2050-Portal der Stadt veröffentlicht und im Baugenehmigungssystem Kubaka über die UPI verknüpft ist. Genehmigungen: die Bau- und Nutzungsgenehmigungen für jedes Bauwerk, denn eine dem Masterplan widersprechende Genehmigung ist nach Artikel 61 des Bodengesetzes nichtig. Steuern: Grundsteuererklärungen und -zahlungen bei der Rwanda Revenue Authority (RRA), die die dezentralen Steuern erhebt; nach Artikel 10 des Gesetzes Nr. 048/2023 haftet der Käufer ab dem Tag der Übertragung, während der frühere Eigentümer für seine eigenen Bußgelder und Verzugszinsen

haftbar bleibt. Streitigkeiten und Enteignung: anhängige Grenzansprüche, Gerichtsverfahren und etwaige für das Gebiet angekündigte öffentliche Projekte nach Gesetz Nr. 32/2015 vom 11/06/2015 über die Enteignung im öffentlichen Interesse, behandelt in Enteignung und Entschädigung.

Sperrvermerke, Grenzstreitigkeiten und die Streitplattform von 2025

Eine Person kann beim Grundbuchbeamten schriftlich die Eintragung eines Sperrvermerks beantragen, wenn das Land Gegenstand eines Anspruchs ist oder ein Gericht einen solchen angeordnet hat (Artikel 74). Der Grundbuchbeamte löscht ihn aufgrund einer Gerichtsentscheidung oder auf Antrag der Person, die ihn eingetragen hat, und kann, außer bei einem von einem Gericht veranlassten Sperrvermerk, einen Sperrvermerk löschen, der sich nach Anhörung beider Parteien als unbegründet erweist. Ein Sperrvermerk blockiert die Eintragung einer Übertragung; ein Käufer sollte daher darauf bestehen, dass jeder Sperrvermerk vor dem Vollzug aufgehoben und der Kaufpreis bis zur Eintragung auf einem Treuhandkonto hinterlegt wird.

Streitigkeiten über Grenzen und die systematische Eintragung richten sich nach Artikel 73. Der Anspruch geht an den Distrikt oder die Stadt Kigali, der oder die innerhalb von 30 Tagen entscheidet. Eine unzufriedene Partei oder eine Partei, die keine Entscheidung erhält, kann innerhalb von 30 Tagen bei der NLA Beschwerde einlegen; die NLA lädt die Parteien zur Mediation ein und entscheidet innerhalb von 45 Tagen schriftlich. Die Entscheidung der NLA ist verwaltungsrechtlich endgültig und wird vollstreckbar, sofern sie nicht innerhalb von 30 Tagen vor Gericht angefochten wird. Die NLA startete am 20. Juni 2025 eine Online-Plattform für Bodenstreitigkeiten. Der Vermessungsrückstand spielt hier eine Rolle: Die NLA meldete im Januar 2026 mehr als 55.000 offene Vermessungsakten, nachdem das Bodengesetz Mindestgrößen für die Teilung landwirtschaftlicher Flächen abgeschafft hatte, und hat etwa 100 private Vermessungsingenieure nach einem Handbuch für Katastervermessung eingesetzt, das die Einreichung über Irembo vorschreibt. Rechtsstreitigkeiten im Allgemeinen behandelt Das Gerichtssystem und die Wahl des Gerichtsstands.

Die Grundbuchrecherchen

Recherche	Wo	Was es zeigt	Warum es wichtig ist
Grundbuch und E-Title	Grundbuch der NLA nach UPI; amakuru.lands.rw	Eingetragene Inhaber, Besitzform, Laufzeit, Nutzung, Fläche, Sperrvermerke, Vermerke über Inanspruchnahme oder Beendigung	Nur das Grundbuch ist schlüssig (Artikel 18); eine Übertragung ist erst mit der Eintragung wirksam (Artikel 24)
Hypotheken	eMRS, Office of the Registrar General des RDB, nach UPI	Eingetragene Hypotheken, Rangfolge und Kreditgeber	Eine nicht eingetragene Hypothek ist nicht durchsetzbar; eine eingetragene folgt dem Land

Recherche	Wo	Was es zeigt	Warum es wichtig ist
Zonierung und Masterplan	Master-Plan-2050-Portal der Stadt Kigali; Masterpläne der Distrikte; Kubaka nach UPI	Zulässige Nutzungen und Bauparameter	Nicht konforme Genehmigungen sind nichtig (Artikel 61); Bußgelder bis zu 30 Mio. RWF für eine Gesellschaft (Artikel 76 und 78)
Bau- und Nutzungsgenehmigungen	Kubaka (seit 29. April 2025); frühere Genehmigungen im Vorgängersystem	Ob jedes Bauwerk genehmigt und fertiggestellt ist	Eine Nutzungsgenehmigung ist erforderlich, um in unbefristetes Eigentum umzuwandeln und ein Gebäude steuerlich als Gewerbe- oder Industrieimmobilie zu behandeln
Grundsteuer	RRA, Rwanda Automated Local Government Taxes Management System	Erklärungen, Veranlagungen und Rückstände	Der Käufer haftet ab dem Tag der Übertragung (Gesetz Nr. 048/2023, Artikel 10)
Familienstand und Güterstand	Personenstandsregister; Heiratsurkunde	Ob ein Ehegatte zustimmen muss	Beide Ehegatten müssen gemeinsam gehaltenes Land genehmigen, auch wenn einer nicht eingetragen ist (Artikel 22)
Vertretungsbefugnis der Gesellschaft	Gesellschaftsregister des RDB	Direktoren und Zeichnungsbefugnis eines Verkäufers, der eine Gesellschaft ist	Inländische Vollmachten werden von der NLA seit dem 16. Oktober 2025 nicht akzeptiert
Streitigkeiten und öffentliche Projekte	Gerichte, Distrikt, Streitplattform der NLA; Enteignungsmitteilungen	Ansprüche, Grenzfälle, geplante Enteignung	Sperrvermerke blockieren die Eintragung; die Enteignung richtet sich nach Gesetz Nr. 32/2015

Übertragung eines eingetragenen Grundstücks Schritt für Schritt

1 **Eckpunkte vereinbaren**

Vereinbaren Sie Preis, Anzahlung, Bedingungen (Aufhebung von Sperrvermerken, Begleichung von Rückständen, Vorlage von Genehmigungen) und eine Treuhandhinterlegung des Preises bis zur Eintragung. Zahlen Sie den Restbetrag nicht allein gegen Unterzeichnung.

2 **Recherchen durchführen**

Beschaffen Sie den Grundbuchauszug nach UPI, die eMRS-Recherche, die Zonierung, die Genehmigungen, die steuerliche Lage und den Nachweis der ehelichen Zustimmung oder gesellschaftsrechtlichen Vertretungsbefugnis, wie in der obigen Tabelle.

3 **Vertrag vorbereiten**

Ein schriftlicher, von beiden Parteien unterzeichneter Übertragungsvertrag mit der Zustimmung jedes eingetragenen Inhabers und, bei gemeinsam gehaltenem Land, des Ehegatten des Verkäufers (Artikel 22 und 23).

4 **Auf Irembo beantragen**

Beantragen Sie den Übertragungsdienst auf Irembo und wählen Sie ein Grundstücksnotariat: Grundbuchbeamter, privater Grundstücksnotar, One Stop Centre eines Distrikts oder des RDB oder Notar des Sektors. Eine Partei im Ausland reicht ihre Vollmacht über Irembo ein.

5 **Beurkunden lassen**

Erscheinen Sie mit Ausweisdokumenten oder der Registrierungsbescheinigung der Gesellschaft. Öffentlicher Notar 500 RWF pro Seite; privater Notar 6500 RWF pro Exemplar. Der Übertragungsdienst selbst ist gebührenfrei.

6 **Genehmigung und Eintragung**

Der Grundbuchbeamte oder der Rechtsreferent des One Stop Centre des Distrikts genehmigt, das Grundbuch wird aktualisiert, und eine neue Bescheinigung über die Grundbucheintragung wird kostenlos ausgestellt (Präsidialverordnung Nr. 075/01, Artikel 26).

7 **Nach dem Vollzug**

Der Verkäufer erklärt die Steuer auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens; der Käufer meldet sich ab dem Tag der Übertragung zur Grundsteuer an, reicht einen etwaigen Pachtvertrag innerhalb von 15 Tagen bei der RRA ein, und bei einer Finanzierung trägt der Kreditgeber seine Hypothek im eMRS ein.

Vor der Unterzeichnung: eine Checkliste für Käufer

Punkte, die sich ein Käufer, Pächter oder Kreditgeber schriftlich bestätigen lassen sollte, bevor er Mittel bindet.

- [ ] **Der Verkäufer ist der eingetragene Inhaber**
  Namen und Ausweisnummern stimmen mit dem für die UPI beschafften Grundbuchauszug überein, nicht mit einer vom Verkäufer vorgelegten Kopie.
- [ ] **Alle Zustimmungen liegen vor**
  Jeder Mitinhaber und der Ehegatte jedes Verkäufers, der eine natürliche Person ist, wird unterzeichnen; Minderjährige oder nicht geschäftsfähige Personen sind ordnungsgemäß vertreten.
- [ ] **Kein Sperrvermerk, keine Hypothek und kein Vermerk über eine Inanspruchnahme**
  Oder eine verbindliche Vereinbarung, jede dieser Belastungen beim Vollzug abzulösen, mit der schriftlichen Freigabe des Kreditgebers.

- [ ] **Laufzeit und Nutzung passen zum Vorhaben**
  Die Restlaufzeit deckt den Investitions- und Finanzierungshorizont ab; die festgelegte Nutzung und die Zonierung im Masterplan lassen die beabsichtigte Tätigkeit zu.
- [ ] **Die Gebäude sind genehmigt**
  Bau- und Nutzungsgenehmigungen entsprechen dem tatsächlichen Bestand; ungenehmigte Bauwerke werden im Preis berücksichtigt oder beseitigt.
- [ ] **Die Steuern sind bezahlt**
  Die Grundsteuererklärungen für vergangene Jahre sind abgegeben und die Steuer ist bezahlt; das Jahr der Übertragung wird im Vertrag anteilig aufgeteilt.
- [ ] **Die Unterzeichner können erscheinen**
  Jeder in Ruanda ansässige Unterzeichner wird persönlich erscheinen, da die NLA keine inländischen Vollmachten akzeptiert; ein Unterzeichner im Ausland verfügt über eine über Irembo eingereichte Vollmacht.

RECHENBEISPIEL

Klärung von Titel und steuerlicher Lage eines Gewerbegebäudes vor dem Vollzug

Eine ruandische Gesellschaft in kenianischem Eigentum kauft von einer ruandischen Privatperson ein kleines Bürogebäude in Kigali; der Vollzug erfolgt am 31. Oktober 2026. Die Zahlen sind beispielhaft; die Sätze stammen aus dem Gesetz Nr. 048/2023 und der Präsidialverordnung Nr. 075/01.

Grundbuchrecherche	Der Auszug nach UPI weist den Verkäufer und seine Ehefrau als gemeinsame Inhaber einer 2022 eingetragenen gewerblichen Pacht über 49 Jahre aus, ohne Sperrvermerk und mit einer im eMRS eingetragenen Hypothek zugunsten einer örtlichen Bank. Beide Ehegatten müssen unterzeichnen (Artikel 22), und die Bank muss die Hypothek beim Vollzug freigeben.
Steuerrecherche	Der Verkäufer hat das Gebäude erklärt, die Grundsteuer 2025 von 2.400.000 RWF, fällig bis zum 31. Dezember 2025, jedoch nicht bezahlt. Bis zum Vollzug haben zehn Monate begonnen (Januar bis Oktober 2026).
Risiko aus Rückständen	Zinsen 1,5 % x 10 Monate x 2.400.000 RWF = 360.000 RWF (Artikel 51 des Gesetzes Nr. 048/2023). Zuschlag 10 % von 2.400.000 RWF = 240.000 RWF, gedeckelt auf 100.000 RWF. Gesamtbetrag einschließlich der Steuer: 2.400.000 RWF + 360.000 + 100.000 = 2.860.000 RWF. Hätte der Verkäufer auch keine Erklärung abgegeben, käme eine Strafe von 40 % in Höhe von 960.000 RWF hinzu.
Vertragliche Reaktion	Die Rückstände sind Sache des Verkäufers (Artikel 10 Abs. 2 des Gesetzes Nr. 048/2023), der Käufer verlangt jedoch, dass sie beim Vollzug aus dem Kaufpreis beglichen werden, und teilt die Steuer für 2026 anteilig auf: Unter der Annahme derselben 2.400.000 RWF für 2026 trägt der Käufer 2/12 (November und Dezember) = 400.000 RWF, der Verkäufer 2.000.000 RWF.

Unterzeichnung	Der Direktor des Käufers befindet sich in Nairobi und unterzeichnet eine über Irembo eingereichte Vollmacht, die die NLA aus dem Ausland weiterhin akzeptiert; die Verkäufer, die in Kigali leben, müssen persönlich erscheinen.
Beurkundung und Eintragung	Vertrag mit 14 Seiten vor einem öffentlichen Notar: 14 x 500 RWF = 7000 RWF. Übertragungsdienst und neue Bescheinigung: 0 RWF nach Artikel 26 der Präsidialverordnung Nr. 075/01. Die neue Bescheinigung wird mit der Eintragung ausgestellt, und in diesem Zeitpunkt geht der Titel über (Artikel 24).

Die Steuer des Verkäufers auf die Veräußerung selbst wird gesondert berechnet; siehe Abschnitt 5.4.

Hätte der Käufer den Vollzug ohne die Steuerrecherche vorgenommen, würde er die Rückstände des Verkäufers nicht schulden, sein eigenes Grundsteuerkonto würde jedoch mit einer ungeklärten Streitigkeit über das Grundstück beginnen.

Fragen von Investoren

Wann geht das Eigentum an Land in Ruanda über?

Mit der Eintragung. Artikel 24 des Gesetzes Nr. 27/2021 bestimmt, dass eine Übertragung von Landrechten mit ihrer Eintragung im Grundbuch wirksam ist. Die Unterzeichnung und Beurkundung des Vertrags genügen nicht; ein Käufer sollte daher den Kaufpreis zurückhalten oder eine Treuhandhinterlegung nutzen, bis der Grundbuchbeamte die Übertragung einträgt und die neue Bescheinigung über die Grundbucheintragung ausgestellt ist.

Muss der Ehegatte des Verkäufers unterzeichnen?

Wenn das Land von Ehegatten gemeinsam gehalten wird, ja, selbst wenn der Ehegatte nicht im Grundstückstitel eingetragen ist (Artikel 22 des Bodengesetzes). Ob Land gemeinsam gehalten wird, hängt von dem nach Gesetz Nr. 27/2016 gewählten Güterstand ab, der in der Heiratsurkunde vermerkt ist. Außerdem muss jede im Grundstückstitel eingetragene Person zustimmen.

Was kostet die Übertragung von Land in Ruanda?

Der Übertragungsdienst und die Bescheinigung über die Grundbucheintragung sind nach Artikel 26 der Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023 gebührenfrei. Die Beurkundung kostet 500 RWF pro Seite vor einem öffentlichen Notar oder, nach Angaben der NLA, 6500 RWF pro Exemplar vor einem privaten Grundstücksnotar. Die Hauptkosten sind die Steuer des Verkäufers auf die Veräußerung, Bewertung, Vermessung und Anwaltshonorare.

Kann ich Land mit einer Vollmacht verkaufen oder kaufen?

Nur wenn die Vollmacht aus dem Ausland erteilt wird. Seit dem 16. Oktober 2025 hat die NLA wegen Fälschungen die Annahme von Vollmachten, die von Personen in Ruanda für Grundstücksübertragungen erteilt werden, ausgesetzt. Vollmachten von Personen außerhalb Ruandas werden über Irembo akzeptiert. Die Aussetzung gilt, bis das E-Notary-System des Ministry of Justice in Betrieb ist.

Wie prüfe ich, ob Land mit einer Hypothek belastet ist?

Recherchieren Sie bei der NLA im Grundbuch nach der UPI des Grundstücks und im elektronischen Hypothekenregistrierungssystem (eMRS) des RDB, in dem Kreditgeber Hypotheken eintragen müssen. Die Eintragung einer Hypothek bringt zudem einen Vermerk im Grundbuchblatt an. Eine nicht eingetragene Hypothek ist nicht durchsetzbar, eine eingetragene folgt jedoch dem Land; verlangen Sie daher beim Vollzug eine schriftliche Freigabe.

Was kann ich tun, wenn jemand einen Sperrvermerk auf meinem Land eingetragen hat?

Nach Artikel 74 des Bodengesetzes kann ein ohne gerichtliche Anordnung eingetragener Sperrvermerk vom Grundbuchbeamten nach Anhörung beider Parteien gelöscht werden, wenn er sich als unbegründet erweist, oder auf Antrag der Person, die ihn eingetragen hat. Ein von einem Gericht veranlasster Sperrvermerk wird nur durch eine Gerichtsentscheidung aufgehoben.

AUSBLICK AUF 2027

- Das E-Notary-System des Ministry of Justice: Sobald es in Betrieb ist, können nach Angaben der NLA inländische Vollmachten wieder akzeptiert werden, und die Beurkundung von Grundstücksverträgen dürfte online erfolgen.
- Das Programm der NLA zur Grenzberichtigung und der Abbau von mehr als 55.000 offenen Vermessungsakten, über die im Januar 2026 berichtet wurde, dürften bis in das Jahr 2027 andauern; seit 2021 geteilte Grundstückstitel sollten anhand des aktualisierten Katasters erneut geprüft werden.
- Entwürfe von Vorschriften über Immobilienmaklertätigkeit und Immobilienverwaltung, zu denen die NLA im Juli 2026 mit dem Ziel September 2026 eine Konsultation durchführte, würden Makler einer Zulassungspflicht unterwerfen und einen digitalen Immobilienkodex einführen; zum 10. Oktober 2026 war ihre Veröffentlichung nicht bestätigt.
- Die digitale Unterzeichnung von Übertragungsverträgen ist nach Artikel 23 bereits zulässig; achten Sie auf Leitlinien der NLA, die vollständig elektronische Übertragungen für natürliche Personen ebenso wie für Gesellschaften ermöglichen.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Certificate of land registration	*icyemezo cy'iyandikishwa ry'ubutaka*	*certificat d'enregistrement foncier*	Die unterzeichnete Ausfertigung des Grundbucheintrags; schlüssiger Nachweis rechtmäßig erworbener Rechte (Artikel 18).
Registrar of land titles	*umubitsi w'inyandikompamo z'ubutaka*	*conservateur des titres fonciers*	Der Amtsträger, der die Grundstückstitel verwahrt und das Grundbuch fortschreibt (Artikel 2 Nr. 28).

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Chief Registrar of Land Titles	*umubitsi mukuru w'inyandikompamo z'ubutaka*	*conservateur en chef des titres fonciers*	Der Director General der NLA, der Notare für Grundstücksübertragungen anerkennt (Artikel 23).
Land register	—	*registre foncier*	Die elektronische oder gedruckte Datenbank der Grundstücksdaten (Artikel 2 Nr. 19).
Land title	—	*titre foncier*	Die öffentliche Urkunde, die die Rechte einer Person an Land bestätigt (Artikel 2 Nr. 12).
Land notary	*noteri w'ubutaka*	*notaire compétent en matière foncière*	Der Notar, der einen Übertragungsvertrag genehmigt und bezeugt (Artikel 23).
Caveat	—	*opposition à la mutation foncière*	Ein Vermerk im Grundbuch, der die Übertragung sperrt, solange ein Anspruch oder eine gerichtliche Anordnung anhängig ist (Artikel 74).
Land transfer	*ihererekanya ry'ubutaka*	*transfert des droits fonciers*	Jeder Übergang von Landrechten durch Verkauf, Schenkung, Pacht, Hypothek oder auf andere rechtmäßige Weise (Artikel 21).
Power of attorney	*inyandikompeshabubasha*	—	Befugnis, für einen anderen zu handeln; bei Grundstücksübertragungen seit dem 16. Oktober 2025 für im Inland ansässige Vollmachtgeber ausgesetzt.
Systematic land registration	—	*enregistrement systématique des terres*	Das nationale Programm, mit dem Land Parzelle für Parzelle eingetragen wurde; daraus entstehende Streitigkeiten richten sich nach Artikel 73.

AUSLÄNDISCHE UND RUANDISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Eintragung, Zustimmung, Beurkundung und Recherchen sind für alle gleich, und die Gebührenbefreiungen gelten gleichermaßen. Drei praktische Unterschiede bleiben. Ein ausländischer Käufer muss vor der Unterzeichnung prüfen, in welcher Form sein Recht eingetragen wird, weil Artikel 16 des Bodengesetzes einen Ausländer auf eine Erbpacht oder eine Landkonzession zu Investitionszwecken beschränkt. Eine ausländische natürliche Person weist sich mit einem Reisepass statt mit einem nationalen Personalausweis aus. Und der im Ausland befindliche Unterzeichner einer ausländischen Gesellschaft kann weiterhin eine über Irembo eingereichte Vollmacht verwenden, während ein in Ruanda Ansässiger aufgrund der Aussetzung der NLA vom Oktober 2025 überhaupt keine verwenden kann; ausnahmsweise hat also die ausländische Partei den flexibleren Weg.

Staatsangehörige von Staaten der Ostafrikanischen Gemeinschaft und des COMESA folgen zu denselben Bedingungen dem Weg für Ausländer.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Den Kaufpreis bei Unterzeichnung zu zahlen: Der Titel geht erst mit der Eintragung über (Artikel 24); nutzen Sie daher eine Treuhandhinterlegung oder einen Einbehalt, bis die neue Bescheinigung ausgestellt ist.
- Sich auf die Papierbescheinigung eines Verkäufers zu verlassen: Beschaffen Sie den Grundbuchauszug nach UPI, denn nur das Grundbuch ist schlüssig, und betrügerische Eintragungen können aufgehoben werden (Artikel 19).
- Den Ehegatten zu übersehen: Gemeinsam gehaltenes Land erfordert die Genehmigung beider Ehegatten, auch wenn einer nicht im Grundstückstitel eingetragen ist (Artikel 22).
- Die Unterzeichnung über einen örtlichen Bevollmächtigten zu planen: Die NLA akzeptiert seit dem 16. Oktober 2025 keine inländischen Vollmachten.
- Die Steuer- und Genehmigungshistorie außer Acht zu lassen: Keine von beiden erscheint im Grundbuch, dennoch trägt der Käufer die Folgen ungenehmigter Gebäude und seine eigene Grundsteuerpflicht beginnt am Tag der Übertragung.

AMTLICHE QUELLEN

- Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 10/06/2021: Gesetz Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden, Artikel 17 bis 24, 73 und 74 — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- National Land Authority: One Step One Day Transfer (Verfahren, Notare und Gebühren) — https://www.lands.rw/one-step-one-day-transfer
- National Land Authority: Mitteilung vom 16. Oktober 2025 über die Aussetzung inländischer Vollmachten für Grundstücksdienstleistungen — https://www.lands.rw/updates/news-detail/inyandikompeshabubasha-zabaye-zihagaritswe-byagateganyo-muri-serivisi-zubutaka
- Rwanda Revenue Authority: Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023 über die Gebühren für Dienstleistungen und Bescheinigungen der dezentralen Gebietskörperschaften — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Iteka_rya_Perezida_04.12.2023_ku_mahoro_kuri_serivise_n_ibyemezo_bitangwa_2023.pdf
- National Land Authority: Ministerialverordnung Nr. 006/MoE/22 vom 12/05/2022 über die Grundbucheintragung — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Orders/Ministerial/Iteka_rya_Minisitiri_N___006_MoE_22_ryo_ku_wa_12-05-2022_ryerekeye_Iyandikishwa_ry_ubutaka.pdf
- Rwanda Development Board: The Mortgage Law Simplified (Eintragung im eMRS) — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2018/02/Booklet-Mortgage.pdf

Bodensteuer, Grundsteuer und Übertragungskosten: die Grundsteuer auf unbewegliches Vermögen nach Gesetz Nr. 048/2023, Bodensteuerspannen von 0 bis 80 RWF je Quadratmeter, Sätze von 0,1 % bis 0,5 % des Marktwerts, Steuerbefreiungen, fünfjährige Bewertungszyklen, die Steuer von 2 % und 2,5 % auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens, Steuer auf Mieteinkünfte, Mehrwertsteuer und Veräußerungsgewinne

Überprüft am 19. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren internationaler Erfahrung · Rechts-und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Die Grundsteuer auf unbewegliches Vermögen nach Gesetz Nr. 048/2023 vom 05/09/2023 über die Einnahmequellen und das Vermögen der dezentralen Gebietskörperschaften wird mit 0 bis 80 RWF je Quadratmeter Land erhoben und mit 0,5 % (Wohnen), 0,3 % (Gewerbe) oder 0,1 % (Industrie sowie Räumlichkeiten von Kleinst-und Kleinunternehmen) des Marktwerts eines Gebäudes und seines Grundstücks, mit 0,25 % für Wohngebäude mit drei Geschossen und 0,1 % für Wohngebäude mit mehr als drei Geschossen (Artikel 16).
- Die Ministerialverordnung Nr. 002/23/10/TC vom 24/11/2023 legt die Standardspannen der Bodensteuer fest, innerhalb derer die Distriktsräte und der Rat der Stadt Kigali den Satz je Quadratmeter festsetzen, von 70 bis 80 RWF im zentralen Geschäftsbezirk Kigalis für Gewerbe-, Industrie-und Freiflächen bis hinunter zu 0 bis 0,4 RWF für Ackerbau-und Viehhaltungsflächen.
- Von der Grundsteuer befreit sind ein vom Eigentümer als Familienwohnung genutztes Gebäude, Ackerbau-, Viehhaltungs-oder Forstflächen von 2 Hektar oder weniger, Wohngrundstücke ohne Basisinfrastruktur, Grundstücke von Wohnungseigentumsanlagen und deren Gemeinschaftseigentum sowie nicht gewerblich genutztes Staatseigentum (Artikel 12 des Gesetzes Nr. 048/2023).
- Die Grundsteuer wird bis zum 31. Dezember des ersten Steuerzeitraums und erneut bis zum 31. Dezember des letzten Jahres jedes fünfjährigen Veranlagungszyklus erklärt und jedes Jahr bis zum 31. Dezember gezahlt; bei verspäteter Zahlung fallen Zinsen von 1,5 % pro Monat, ein auf 100.000 RWF gedeckelter Zuschlag von 10 % und bei verspäteter oder falscher Erklärung eine Strafe von 40 % an (Artikel 13, 18, 22 und 51).
- Die Veräußerung unbeweglichen Vermögens wird mit 2 % des Verkaufswerts besteuert, wenn Gewerbeimmobilien von einem zur Einkommensteuer registrierten Verkäufer veräußert werden, oder mit 2,5 %, wenn der Verkäufer nicht registriert ist, jeweils auf den Wert über 5.000.000 RWF (Artikel

17 des Gesetzes Nr. 048/2023), während der Übertragungsdienst und die Bescheinigung über die Grundbucheintragung nach Artikel 26 der Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023 gebührenfrei sind.

Von Pachtgebühren zur Bodensteuer: der geltende Rahmen

Artikel 48 des Gesetzes Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden verpflichtet jeden Inhaber von Landrechten, „Bodensteuer und Gebühren nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze zu zahlen“. Ältere Leitfäden und einige FAQ für Investoren beschreiben noch eine jährliche Pachtgebühr, die bei Erbpacht an den Staat zu zahlen ist. Ein geltender Rechtsakt, der eine gesonderte jährliche Pachtgebühr auferlegt, wurde nicht ermittelt; die laufende Abgabe auf Land ist die **Grundsteuer auf unbewegliches Vermögen** nach Gesetz Nr. 048/2023 vom 05/09/2023 über die Einnahmequellen und das Vermögen der dezentralen Gebietskörperschaften, das mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. Special vom 14/09/2023 in Kraft trat und das Gesetz Nr. 75/2018 vom 07/09/2018 aufhob. Das nationale Steuerpaket vom Mai 2025 hat es nicht geändert.

Grundsteuer, Steuer auf Mieteinkünfte und Gewerbesteuer (Trading Licence Tax) sind Einnahmen der Distrikte und der Stadt Kigali (Artikel 5), werden jedoch von der Rwanda Revenue Authority (RRA) als Steuerverwaltung der dezentralen Gebietskörperschaften festgesetzt und erhoben. Erklärungen werden über das Rwanda Automated Local Government Taxes Management System der RRA abgegeben und Bescheide darüber erlassen, und die Zahlung kann per Mobile Money, Internetbanking und über ähnliche Kanäle erfolgen. Gebühren für örtliche Dienstleistungen, etwa Baugenehmigungen, werden gesondert durch die Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023 nach Artikel 48 des Gesetzes Nr. 048/2023 festgelegt.

Wer zahlt und auf welcher Bemessungsgrundlage

Die Steuer wird vom Eigentümer, vom Nießbraucher oder von jeder anderen als Eigentümer geltenden Person festgesetzt und gezahlt (Artikel 6). Als Eigentümer gelten unter anderem ein Inhaber, dessen Eigentumsurkunde noch nicht auf seinen Namen umgeschrieben ist, eine Person, die die Immobilie seit mindestens zwei Jahren als Eigentümer besitzt, wenn der rechtliche Eigentümer unbekannt ist, der Bevollmächtigte eines im Ausland lebenden Eigentümers, ein Nießbraucher und der Verwalter herrenlosen Vermögens (Artikel 9). Ein im Ausland lebender Eigentümer kann einen Bevollmächtigten in Ruanda bestellen, der die steuerlichen Pflichten des Eigentümers erfüllen muss (Artikel 6 Abs. 2). Miteigentümer bestellen einen Vertreter (Artikel 8). Bei einer Übertragung im Laufe des Jahres haftet der Erwerber ab dem Tag der Übertragung, während der frühere Eigentümer für Bußgelder und Zinsen aus eigenen Versäumnissen haftbar bleibt (Artikel 10).

Artikel 11 legt vier Bemessungsgrundlagen fest: den Marktwert eines Gebäudes und des zugehörigen Grundstücks; die Fläche von Land, das zur Bebauung bestimmt, aber nicht bebaut ist; die Fläche von Land, das nicht zur Wohnnutzung bestimmt ist; und die Fläche eines Grundstücks, auf dem ein selbst steuerbefreites Gebäude steht. Besteht eine Immobilie aus einem Grundstück und einem Gebäude, die beide steuerpflichtig sind, wird die Steuer auf den Marktwert beider zusammen berechnet (Artikel 11

Abs. 2); eine bebaute Gewerbe-oder Wohnimmobilie zahlt also einen Prozentsatz des Werts, während unbebautes Bauland und das Grundstück unter einem steuerbefreiten Familienheim die Bodensteuer je Quadratmeter zahlen.

Die Sätze für Gebäude

Artikel 16 legt die Sätze auf den Marktwert von Gebäude und Grundstück fest: **0,5 %** für Wohnnutzung, **0,3 %** für gewerbliche Nutzung und **0,1 %** für industrielle Nutzung sowie für Gebäude und Grundstücke von Kleinstunternehmen und Kleinunternehmen. Ein Kleinstunternehmen hat einen Umsatz von 12.000.000 RWF oder weniger je Steuerzeitraum, ein Kleinunternehmen einen Umsatz zwischen 12.000.001 RWF und 20.000.000 RWF (Artikel 2). Ein Wohngrundstück mit Gebäude „mit drei Geschossen“ wird mit 0,25 % besteuert und eines mit mehr als drei Geschossen mit 0,1 %, um eine dichtere Bebauung zu fördern. Mit einem Gewerbe-oder Industriegebäude verbundene Maschinen und Ausrüstungen sind von dessen steuerpflichtigem Wert ausgenommen.

Zwei Begriffsbestimmungen sind in der Praxis wichtig. Ein Gewerbe-oder Industriegebäude ist ein Gebäude, das die zuständige Behörde für diesen Zweck genehmigt und für das sie die Nutzungsgenehmigung erteilt hat, und ein Wohngebäude ist ein Gebäude, das einen bezugsfertigen Zustand erreicht hat (Artikel 2). Der Text spricht von Wohngebäuden „mit drei Geschossen“; eine Zusammenfassung der RRA von 2023 beschrieb die Stufe als Gebäude, die „drei Geschosse nicht überschreiten“. Nach dem Wortlaut im Amtsblatt werden ein-und zweigeschossige Häuser, die nicht die steuerbefreite Wohnung des Eigentümers sind, mit 0,5 % besteuert; Eigentümer solcher Häuser sollten die aktuelle Handhabung durch die RRA vor der Erklärung bestätigen lassen.

Bodensteuer je Quadratmeter und die Erhöhung in Kigali 2025

Der Satz für Land beträgt 0 bis 80 RWF je Quadratmeter (Artikel 16 Abs. 1 Buchst. a). Die Ministerialverordnung Nr. 002/23/10/TC vom 24/11/2023 über Standardsätze und sonstige Kriterien für die Festsetzung des Steuersatzes je Quadratmeter Grundfläche, die die Ministerialverordnung Nr. 001/20/10/TC vom 10/01/2020 ersetzte, legt Spannen nach Stadtklasse, Entwicklungsstand und Landnutzung fest, und der Distriktsrat oder der Rat der Stadt Kigali setzt den tatsächlichen Satz innerhalb der Spanne unter Berücksichtigung der Stadtklasse, des Entwicklungsstands und der beabsichtigten Nutzung fest (Artikel 2 und 3). Die Spannen reichen von 70 bis 80 RWF für Gewerbe-, Industrie-und Freiflächen im zentralen Geschäftsbezirk (CBD) Kigalis bis zu 0 bis 0,4 RWF für Ackerbau- und Viehhaltungsflächen, wo immer diese Nutzung aufgeführt ist.

Der Rat der Stadt Kigali erhöhte seine Sätze im Februar 2025 und hob viele Grundstücke auf die Obergrenze von 80 RWF an; bei einem Grundstück in Kicukiro stieg der Satz Berichten zufolge von 10 RWF auf 80 RWF je Quadratmeter, und die Stadt erläuterte die Änderung öffentlich am 5. Januar 2026. Da die Spannen von der Zonierung abhängen, kann eine Umzonierung im Rahmen eines neuen Masterplans ein Grundstück in eine höhere Spanne verschieben, und Investoren mit Landreserven in Kigali sollten die Steuer an der Obergrenze der anwendbaren Spanne kalkulieren.

Steuerbefreiungen

Artikel 12 befreit: ein Gebäude, das der Eigentümer als Familienwohnung zu nutzen beabsichtigt, mit seinen Nebengebäuden auf einem Einfamilienwohngrundstück, das auch bei Abwesenheit des Eigentümers steuerbefreit bleibt; Vermögen von Personen, die der Rat als schutzbedürftig einstuft; Vermögen des Staates, der dezentralen Gebietskörperschaften und öffentlicher Einrichtungen, außer wenn es gewinnorientiert genutzt oder vermietet wird; Vermögen ausländischer diplomatischer Vertretungen auf Gegenseitigkeit; für Ackerbau, Viehhaltung oder Forstwirtschaft genutztes Land von **2 Hektar oder weniger**; für Wohnbebauung vorgesehenes Land, für das keine Basisinfrastruktur bereitgestellt wurde, wobei Wasser, Straße und Strom die Elemente sind, die vorhanden sein müssen (Artikel 2 Buchst. d); und das Grundstück, auf dem eine Wohnungseigentumsanlage errichtet ist. Jede gesondert im Eigentum stehende Wohnungseinheit, die die einzige Familienwohnung ihres Eigentümers ist, ist steuerbefreit, und das Gemeinschaftseigentum ist vollständig steuerbefreit.

Gesellschaften profitieren selten von der Befreiung für die Familienwohnung; eine Gesellschaft, die Wohnraum für Mitarbeiter besitzt, zahlt darauf daher 0,5 %. Landwirtschaftliche Betriebe über 2 Hektar zahlen Bodensteuer, wobei die Kosten in der Spanne von 0 bis 0,4 RWF gering sind. Entwickler spezialisierter Industrie- und Innovationsparks, die nach Gesetz Nr. 006/2021 vom 05/02/2021 über Investitionsförderung und -erleichterung registriert sind, können eine fünfjährige Befreiung von der Grundsteuer und eine Befreiung von Grundstücksübertragungsgebühren erhalten, wenn Land gegen Anteile übertragen wird; die Voraussetzungen finden Sie unter Investitionsanreize (FAQ 39).

Bewertung, Erklärung und Zahlung

Immobilien werden für fünfjährige Veranlagungszyklen zum Marktwert bewertet (Artikel 13). Nach dem Wortlaut von Artikel 2 Buchst. g begann der erste Zyklus nach Gesetz Nr. 048/2023 am 1. Januar 2024, sodass eine allgemeine Neubewertung zu Beginn des nächsten Zyklus am 1. Januar 2029 fällig ist; Marktbewegungen in der Zwischenzeit lösen keine Neuveranlagung aus, eine Veränderung der Immobilie um mehr als 20 % muss jedoch innerhalb eines Monats erklärt werden (Artikel 19). Nach Artikel 14 gilt eine Bewertung oder ein am freien Markt erzielter Kaufpreis aus den vorangegangenen fünf Jahren als Marktwert, wenn sich der Wert der Gebäude nicht um mehr als 20 % verändert hat; hält die RRA eine Selbstveranlagung für zu niedrig, kann sie eine Gegenbewertung vornehmen, und ihr Wert ist maßgeblich, wenn die Abweichung 20 % übersteigt. Die Bewertung erfolgt durch einen zertifizierten Gutachter, den bezahlt, wer ihn beauftragt, oder durch computergestützte Massenbewertung; bis diese wirksam sind, bleiben Anschaffungs- und Herstellungskosten zulässig (Artikel 15).

Der Eigentümer gibt die Erklärung bis zum 31. Dezember des ersten Steuerzeitraums und erneut bis zum 31. Dezember des letzten Jahres jedes Zyklus ab (Artikel 18) und zahlt jedes Jahr bis zum 31. Dezember; ohne Änderung oder Veranlagung wird fünf aufeinanderfolgende Jahre derselbe Betrag gezahlt (Artikel 22). Die RRA prüft die Erklärungen innerhalb von sechs Monaten ab dem 1. Januar des Folgejahres (Artikel 20). Ein Steuerpflichtiger kann mindestens 60 Tage vor dem Fälligkeitstag eine Stundung beantragen; die RRA muss mindestens 30 Tage vor diesem Tag antworten, andernfalls gilt der Antrag als angenommen, und eine Stundung von bis zu sechs Monaten, zahlbar in bis zu sechs Raten, ist verzinslich, aber bußgeldfrei (Artikel 24 und 25). Bei verspäteter Zahlung fallen Zinsen von 1,5 % pro Monat ohne Zinseszins an, wobei jeder angefangene Monat voll zählt, zuzüglich eines auf

100.000 RWF gedeckelten Zuschlags von 10 %; eine verspätete oder falsche Erklärung zieht eine Strafe von 40 % der Steuer nach sich (Artikel 51). Das Prüfungsrecht der RRA erlischt nach fünf Jahren, in Fällen von Steuerhinterziehung nach zehn Jahren (Artikel 54).

Übertragungskosten: die Veräußerungssteuer und die Gebühren

Artikel 17 des Gesetzes Nr. 048/2023 erhebt eine **Steuer auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens** von 2 % des Verkaufswerts von gewerblich genutzten Immobilien, wenn der Verkäufer zur Einkommensteuer registriert ist, und von 2,5 % des Verkaufswerts von unbeweglichem Vermögen, das von einer nicht zur Einkommensteuer registrierten Person verkauft wird. Die ersten 5.000.000 RWF des Verkaufswerts werden nicht besteuert, die Steuer von 2 % ist für den registrierten Verkäufer eine abzugsfähige Betriebsausgabe, und auf den nach Beginn einer Versteigerung festgesetzten Preis wird die Steuer nicht erhoben. Sie wird über das Local-Government-Taxes-System erklärt. Da die Sätze vom Status des Verkäufers abhängen, trägt in der Praxis der Verkäufer die Steuer, der Vertrag sollte jedoch regeln, wer sie trägt. Der Text besteuert dem Wortlaut nach nicht den Verkauf von Wohnimmobilien durch einen zur Einkommensteuer registrierten Verkäufer; diese Lücke sollte mit der RRA geklärt und nicht einfach vorausgesetzt werden.

Die Eintragungskosten sind gering. Der Dienst der Eigentumsübertragung an unbeweglichem Vermögen und die Bescheinigung über die Grundbucheintragung sind gebührenfrei (Artikel 26 der Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023); ein öffentlicher Notar berechnet 500 RWF pro Vertragsseite und, nach Angaben der National Land Authority, ein privater Grundstücksnotar 6500 RWF pro Exemplar. Ältere Zahlen wie eine Übertragungsgebühr von 20.000 RWF und eine Vermessungsgebühr von 60.000 RWF, die noch auf dem Portal des RDB zu Geschäftsverfahren mit Verweisen auf Rechtsakte von 2005 bis 2010 angegeben sind, sind überholt. Das Verfahren ist unter Grundbucheintragung, Grundstückstitel und Due Diligence beschrieben.

Einkommensteuer, Veräußerungsgewinne und Mehrwertsteuer bei Immobilien

Mieteinkünfte. Natürliche Personen und andere nicht der Körperschaftsteuer unterliegende Personen zahlen auf Mieten aus unbeweglichem Vermögen in Ruanda die Steuer auf Mieteinkünfte (Artikel 39): 0 % auf jährliche Mieteinkünfte bis 180.000 RWF, 20 % von 180.001 RWF bis 1.000.000 RWF und 30 % darüber, nach Abzug von 50 % der Bruttomiete als pauschaler Instandhaltungsaufwand und, gegen Nachweis, der tatsächlichen Bankzinsen auf ein Darlehen zum Bau oder Erwerb der Immobilie (Artikel 42 und 43). Erklärung und Zahlung sind bis zum 31. Januar des Folgejahres fällig, und jeder Mietvertrag muss schriftlich geschlossen und eine Kopie innerhalb von 15 Tagen nach Unterzeichnung bei der Steuerverwaltung eingereicht werden (Artikel 41, 44 und 46). Ein Vermieter, der eine Gesellschaft ist, zahlt stattdessen auf seinen Mietgewinn Körperschaftsteuer von 28 % nach Gesetz Nr. 027/2022 vom 20/10/2022 zur Einführung von Einkommensteuern in der geänderten Fassung.

Veräußerungsgewinne. Der Gewinn einer Gesellschaft aus der Veräußerung von Immobilien ist Teil ihres steuerpflichtigen Betriebsgewinns. Seit dem 29. Mai 2025 beträgt die Kapitalertragsteuer auf unmittelbare und mittelbare Übertragungen von Anteilen nach Gesetz Nr. 014/2025 vom 27/05/2025 zur Änderung des Einkommensteuergesetzes 10 %; wer statt des Landes selbst die Gesellschaft

verkauft, die das Land hält, verändert also die Steuerbelastung, beseitigt sie aber nicht. Die Befreiung registrierter Investoren von der Kapitalertragsteuer nach dem Investitionsgesetz erstreckt sich nicht auf Einkünfte aus der Veräußerung gewerblicher Immobilien (FAQ 25). **Mehrwertsteuer.** Nach Gesetz Nr. 049/2023 vom 05/09/2023 zur Einführung der Mehrwertsteuer, geändert durch Gesetz Nr. 009/2025 vom 27/05/2025, sind der Verkauf oder die Verpachtung von Land, der Verkauf von Wohngebäuden und die Vermietung von Wohnraum für mehr als 90 Tage steuerbefreit; Verkäufe und Vermietungen von Gewerbegebäuden stehen nicht auf der Liste der Steuerbefreiungen, sodass ein zur Mehrwertsteuer registrierter Verkäufer oder Vermieter Mehrwertsteuer von 18 % berechnet. Einzelheiten finden Sie unter Veräußerungsgewinne, Grundsteuern und sonstige Steuern und Mehrwertsteuer und elektronische Rechnungsstellung.

Sätze der Grundsteuer auf unbewegliches Vermögen (Artikel 16 des Gesetzes Nr. 048/2023)

Immobilie	Bemessungsgrundlage	Satz
Zur Bebauung bestimmtes, aber unbebautes Land; Grundstück unter einem steuerbefreiten Gebäude; nicht zur Wohnnutzung bestimmtes Land	Fläche in Quadratmetern	0 bis 80 RWF je m^2, vom Rat innerhalb der Spannen der Ministerialverordnung festgesetzt
Wohngebäude und Grundstück (nicht die steuerbefreite Wohnung des Eigentümers)	Marktwert von Gebäude und Grundstück	0,5 %
Wohngebäude und Grundstück mit drei Geschossen	Marktwert	0,25 %
Wohngebäude und Grundstück mit mehr als drei Geschossen	Marktwert	0,1 %
Gewerbegebäude und Grundstück (genehmigt und mit Nutzungsgenehmigung)	Marktwert ohne verbundene Maschinen	0,3 %
Industriegebäude und Grundstück; Räumlichkeiten von Kleinst- und Kleinunternehmen (Umsatz bis 20 Mio. RWF)	Marktwert ohne verbundene Maschinen	0,1 %
Verkauf einer Gewerbeimmobilie durch einen zur Einkommensteuer registrierten Verkäufer	Verkaufswert über 5.000.000 RWF	2 % (abzugsfähig)

Immobilie	Bemessungsgrundlage	Satz
Verkauf unbeweglichen Vermögens durch einen nicht zur Einkommensteuer registrierten Verkäufer	Verkaufswert über 5.000.000 RWF	2,5 %

Standardspannen der Bodensteuer in RWF je Quadratmeter (Ministerialverordnung Nr. 002/23/10/TC)

Lage und Stufe	Gewerbe	Wohnen	Industrie	Freifläche	Ackerbau und Viehhaltung
Stadt Kigali: CBD	70 bis 80	60 bis 80	70 bis 80	70 bis 80	Nicht aufgeführt
Stadt Kigali: Vorstadtzentrum	50 bis 70	40 bis 60	50 bis 70	50 bis 70	0 bis 0,4
Stadt Kigali: Handels-, stadtnahe und Quartierszentren	20 bis 50	10 bis 40	20 bis 50	20 bis 50	0 bis 0,4
Satelliten- und Sekundärstädte: CBD	40 bis 70	30 bis 60	40 bis 70	40 bis 70	Nicht aufgeführt
Satelliten- und Sekundärstädte: Vorstadtzentrum	20 bis 40	10 bis 30	20 bis 40	20 bis 40	0 bis 0,4
Satelliten- und Sekundärstädte: Handels-, stadtnahe und Quartierszentren	10 bis 20	5 bis 10	10 bis 20	10 bis 20	0 bis 0,4
Satelliten- und Sekundärstädte: ländliches Gebiet	Nicht aufgeführt	0 bis 5	Nicht aufgeführt	5 bis 10	0 bis 0,4
Übrige Gebiete: Handels-, stadtnahe und Quartierszentren	10 bis 20 (Gewerbe oder Industrie)	5 bis 20	10 bis 20 (Gewerbe oder Industrie)	10 bis 20	0 bis 0,4
Übrige Gebiete: ländliches Gebiet	5 bis 10 (Gewerbe oder Industrie)	0 bis 5	5 bis 10 (Gewerbe oder Industrie)	5 bis 10	0 bis 0,4

Der jährliche Grundsteuerzyklus für einen Investor

1. **Jede Immobilie einstufen**

   Halten Sie für jede UPI die Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Industrie, Landwirtschaft), die Geschosse, das Vorliegen einer Nutzungsgenehmigung und die Anwendbarkeit einer Steuerbefreiung nach Artikel 12 fest.

2. **Bewerten**

   Verwenden Sie einen Kaufpreis oder eine zertifizierte Bewertung aus den letzten fünf Jahren, wenn sich der Wert der Gebäude nicht um mehr als 20 % verändert hat; andernfalls beauftragen Sie einen zertifizierten Gutachter. Bewahren Sie den Vertrag oder die Bescheinigung für die RRA auf.

3. **Erklären**

   Reichen Sie die Erklärung bis zum 31. Dezember des ersten Jahres des Zyklus und erneut bis zum 31. Dezember des letzten Jahres des Zyklus über das Local-Government-Taxes-System ein. Erklären Sie jede Veränderung um mehr als 20 % innerhalb eines Monats.

4. **Bis zum 31. Dezember zahlen**

   Zahlen Sie jedes Jahr bis zum 31. Dezember per Mobile Money, Internetbanking oder über einen anderen akzeptierten Kanal. Bei Liquiditätsengpässen beantragen Sie mindestens 60 Tage vor dem Fälligkeitstag eine Stundung.

5. **Den Bescheid prüfen**

   Die RRA prüft die Erklärungen innerhalb von sechs Monaten ab dem 1. Januar des Folgejahres und kann eine Gegenbewertung vornehmen; fechten Sie einen Bescheid über das Rechtsbehelfsverfahren der Steuerverwaltung an.

6. **Bei Verkauf oder Erwerb**

   Der Verkäufer erklärt die Steuer auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens; der Käufer schuldet ab dem Tag der Übertragung die Grundsteuer und sollte das Jahr im Vertrag anteilig aufteilen.

RECHENBEISPIEL

Halten und Verkaufen eines Gewerbegebäudes in Kigali

Eine ruandische Gesellschaft im Eigentum einer südafrikanischen Gruppe hält ein Bürogebäude im CBD von Kigali und ein angrenzendes unbebautes Grundstück und plant einen Verkauf im Jahr 2027. Werte, der Satz des Rates und der Gewinn sind beispielhafte Annahmen; die Sätze sind die des Gesetzes Nr. 048/2023 und des Gesetzes Nr. 014/2025.

Bürogebäude	Marktwert von Gebäude und Grundstück (zertifizierte Bewertung): 1.200.000.000 RWF. Gewerblicher Satz 0,3 %: 1.200.000.000 RWF x 0,3 % = 3.600.000 RWF pro Jahr.
Unbebautes Grundstück	1500 m^2 im CBD, als Gewerbefläche ausgewiesen, Satz des Rates angenommen an der Obergrenze von 80 RWF: 1500 x 80 RWF = 120.000 RWF pro Jahr.

Jährliche Grundsteuer	3.600.000 RWF + 120.000 RWF = 3.720.000 RWF, einmal für den Zyklus erklärt und jedes Jahr bis zum 31. Dezember gezahlt; 18.600.000 RWF über einen fünfjährigen Zyklus, wenn die Werte nicht geändert werden.
Verkauf des Vermögenswerts, registrierter Verkäufer	Verkaufspreis 1.500.000.000 RWF. Steuer auf die Veräußerung: (1.500.000.000 RWF - 5.000.000 RWF) x 2 % = 29.900.000 RWF, abzugsfähig in der Einkommensteuererklärung der Gesellschaft. Übertragungsdienst und neue Bescheinigung: 0 RWF. Der Gewinn der Gesellschaft wird zudem im Rahmen ihres Gewinns mit 28 % besteuert.
Wäre der Verkäufer nicht registriert	Hätte die ausländische Muttergesellschaft, die in Ruanda nicht zur Einkommensteuer registriert ist, die Immobilie unmittelbar gehalten: (1.500.000.000 RWF - 5.000.000 RWF) x 2,5 % = 37.375.000 RWF.
Stattdessen Verkauf der Anteile	Die Muttergesellschaft verkauft die Anteile der ruandischen Gesellschaft. Eine Steuer auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens entsteht nicht, weil die Gesellschaft weiterhin Eigentümerin des Gebäudes ist, auf den Gewinn der Muttergesellschaft fällt jedoch Kapitalertragsteuer von 10 % an: ein angenommener Gewinn von 300.000.000 RWF x 10 % = 30.000.000 RWF, einbehalten und innerhalb von 15 Tagen nach Ablauf des Monats abgeführt.
Mehrwertsteuer	Der Verkauf eines Gewerbegebäudes steht nicht auf der Liste der Mehrwertsteuerbefreiungen; ist der Verkäufer zur Mehrwertsteuer registriert, muss die Mehrwertsteuer von 18 % im Preis berücksichtigt werden.

Der Käufer des Gebäudes würde ab dem Tag der Übertragung Grundsteuer zahlen und sollte auf dem Nachweis bestehen, dass die Steuer für 2026 und die Vorjahre bezahlt ist.

Entlastungen nach Doppelbesteuerungsabkommen, die Steuer im Heimatstaat der Muttergesellschaft und die Bereitschaft des Käufers zu einem Anteilskauf beeinflussen die Wahl; siehe Abschnitt 3.6 und Kapitel 8.

Fragen von Investoren

Gibt es in Ruanda noch eine jährliche Pachtgebühr für Land?

Ein geltender Rechtsakt, der eine gesonderte jährliche Pachtgebühr auferlegt, wurde nicht ermittelt. Artikel 48 des Bodengesetzes verpflichtet die Inhaber, Bodensteuer und Gebühren zu zahlen, und die laufende Abgabe ist die Grundsteuer auf unbewegliches Vermögen nach Gesetz Nr. 048/2023: 0 bis 80 RWF je Quadratmeter Land oder ein Prozentsatz des Marktwerts, wenn das Grundstück bebaut ist.

Welche Grundsteuer zahlt ein Gewerbegebäude?

0,3 % pro Jahr des Marktwerts des Gebäudes und seines Grundstücks nach Artikel 16 des Gesetzes Nr. 048/2023, ohne mit dem Gebäude verbundene Maschinen. Industriegebäude und Räumlichkeiten von Kleinst- und Kleinunternehmen zahlen 0,1 %, und Wohnimmobilien, die nicht die steuerbefreite Wohnung des Eigentümers sind, zahlen 0,5 % oder weniger bei Gebäuden mit drei oder mehr Geschossen.

Wann ist die Grundsteuer fällig?

Die Erklärung wird bis zum 31. Dezember des ersten Steuerzeitraums und erneut bis zum 31. Dezember des letzten Jahres jedes fünfjährigen Veranlagungszyklus abgegeben, und die Steuer wird jedes Jahr bis zum 31. Dezember über das Local-Government-Taxes-System der RRA gezahlt. Bei verspäteter Zahlung fallen Zinsen von 1,5 % pro Monat zuzüglich eines auf 100.000 RWF gedeckelten Zuschlags von 10 % an; bei verspäteter oder falscher Erklärung kommt eine Strafe von 40 % hinzu.

Wer zahlt Steuern, wenn Land verkauft wird?

Die Steuer auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens nach Artikel 17 des Gesetzes Nr. 048/2023 knüpft an den Verkäufer an: 2 % des Verkaufswerts einer Gewerbeimmobilie, die von einem zur Einkommensteuer registrierten Verkäufer verkauft wird, oder 2,5 %, wenn der Verkäufer nicht registriert ist, jeweils auf den Betrag über 5.000.000 RWF. Der Übertragungsdienst und der neue Titel sind gebührenfrei.

Wie viel Bodensteuer wird in Kigali je Quadratmeter erhoben?

Die Ministerialverordnung Nr. 002/23/10/TC legt Spannen bis zu 80 RWF je Quadratmeter fest, im CBD von Kigali 70 bis 80 RWF für Gewerbeflächen und 60 bis 80 RWF für Wohnflächen. Der Rat der Stadt Kigali setzt den tatsächlichen Satz fest; nach seiner Erhöhung im Februar 2025 zahlen viele Grundstücke die Obergrenze von 80 RWF.

Muss ein im Ausland lebender ausländischer Eigentümer ruandische Grundsteuer zahlen?

Ja. Die Steuer knüpft an die Immobilie an, nicht an den Wohnsitz des Eigentümers. Artikel 6 des Gesetzes Nr. 048/2023 erlaubt einem im Ausland lebenden Eigentümer, einen Bevollmächtigten in Ruanda zu bestellen, der die steuerlichen Pflichten erfüllen muss, und die Steuerschuld besteht fort, auch wenn der Eigentümer verschwindet, ohne einen solchen zu bestellen.

AUSBLICK AUF 2027

- Der erste fünfjährige Veranlagungszyklus nach Gesetz Nr. 048/2023 läuft nach dem Wortlaut von Artikel 2 Buchst. g ab dem 1. Januar 2024; auf die ab dem 1. Januar 2029 fällige allgemeine Neubewertung sollte man sich ab 2027 vorbereiten, und eine computergestützte Massenbewertung nach Artikel 15 würde die Art der Wertfestsetzung verändern.
- Die Distriktsräte und der Rat der Stadt Kigali überprüfen die Bodensteuersätze innerhalb der Spannen von 2023; nach der Erhöhung in Kigali im Februar 2025 sollten Sie die Beschlüsse jedes Rates für 2027 beobachten, insbesondere dort, wo neue Masterpläne der Distrikte Land umzonieren.
- Zum 10. Oktober 2026 war kein Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes Nr. 048/2023 bekannt, und das Steuerpaket vom Mai 2025 ließ es unberührt; eine Änderung der örtlichen Grundsteuern käme am ehesten mit dem Haushaltszyklus 2027/28, der ab Mitte 2027 beobachtet werden sollte.
- Investoren, die sich auf Anreize des Investitionsgesetzes für Parkentwickler stützen, sollten vor der Gestaltung einer Grundstücksübertragung im Jahr 2027 prüfen, ob die Änderungen des Einkommensteuergesetzes von 2023 bis 2025 sie betreffen.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Immovable property tax	*umusoro ku mutungo utimukanwa*	*impôt sur les biens immobiliers*	Die jährliche Steuer auf Land und Gebäude nach Artikel 6 bis 26 des Gesetzes Nr. 048/2023.
Tax on sale of immovable property	*umusoro ku mutungo utimukanwa ugurishijwe*	*impôt sur la vente de biens immobiliers*	Die Steuer von 2 % oder 2,5 % auf den Verkaufswert über 5.000.000 RWF (Artikel 17).
Rental income tax	*umusoro ku nyungu z'ubukode*	*impôt sur le revenu locatif*	Steuer auf Mieteinnahmen natürlicher Personen und anderer nicht der Körperschaftsteuer unterliegender Personen (Artikel 39 bis 46).
Market value	—	*valeur marchande*	Der Betrag, zu dem eine Immobilie an einem bestimmten Tag am Markt verkauft würde (Artikel 2 Buchst. a); die Bemessungsgrundlage für die prozentualen Sätze.
Assessment cycle	—	*cycle d'évaluation*	Der wiederkehrende Fünfjahreszeitraum, für den Immobilien bewertet werden (Artikel 2 Buchst. g und 13).
Certified valuer	*umugenagaciro wemewe*	*évaluateur agréé*	Ein Gutachter, dessen Bewertung, die bezahlt, wer sie beauftragt, den Marktwert festlegen kann (Artikel 15).

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Rental contract	*amasezerano y'ubukode*	*contrat de location*	Der schriftliche Miet- oder Pachtvertrag über unbewegliches Vermögen, von dem eine Kopie innerhalb von 15 Tagen an die Steuerverwaltung geht (Artikel 41).
Usufruct	—	*usufruit*	Das Recht, fremdes Vermögen zu nutzen und dessen Erträge zu ziehen; der Nießbraucher zahlt die Grundsteuer (Artikel 2 Buchst. o und 6).
Capital gains tax	*umusoro ku gaciro kiyongereye*	—	Einkommensteuer auf Gewinne, seit dem 29. Mai 2025 10 % bei Anteilsübertragungen, von Bedeutung, wenn eine Gesellschaft mit Grundbesitz verkauft wird.

AUSLÄNDISCHE UND RUANDISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Die Grundsteuer, die Bodensteuerspannen und die Übertragungsgebühren gelten für ausländische und ruandische Eigentümer sowie für Staatsangehörige der Ostafrikanischen Gemeinschaft und des COMESA gleichermaßen; die Steuer folgt der Immobilie. Die Unterschiede ergeben sich in Randbereichen. Ein im Ausland lebender ausländischer Eigentümer kann, und sollte in der Praxis, einen Bevollmächtigten in Ruanda bestellen, der erklärt und zahlt (Artikel 6). Eine ausländische Gesellschaft, die eine unmittelbar gehaltene ruandische Immobilie verkauft, ist in Ruanda kaum zur Einkommensteuer registriert und zahlt daher den Satz von 2,5 % statt 2 %. Und eine ausländische Muttergesellschaft, die die Anteile ihrer ruandischen Grundbesitzgesellschaft verkauft, zahlt vorbehaltlich eines anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens 10 % Kapitalertragsteuer auf ihren Gewinn statt der Steuer auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens.

Die Befreiung für die vom Eigentümer selbst genutzte Wohnung steht jedem Eigentümer, der eine natürliche Person ist, unabhängig von seiner Staatsangehörigkeit offen, Gesellschaften, ob ausländisch oder ruandisch, können sie jedoch nicht für Wohnraum für Mitarbeiter nutzen.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Eine „jährliche Pachtgebühr“ statt der Grundsteuer einzuplanen: Die laufende Abgabe ist die Grundsteuer als Prozentsatz des Werts bebauten Landes, die bei einem Gewerbegebäude weit höher ist als die Bodensteuer auf das Grundstück.
- Anzunehmen, die Bodensteuersätze in Kigali seien niedrig: Viele Grundstücke wurden im Februar 2025 auf die Obergrenze von 80 RWF angehoben, und eine Umzonierung kann Land in eine höhere Spanne verschieben.
- Eine Veränderung um 20 % zu übersehen: Ein Anbau oder Abriss, der den Wert um mehr als 20 % verändert, muss innerhalb eines Monats erklärt werden (Artikel 19), sonst kann später die Gegenbewertung der RRA mit Strafen zur Anwendung kommen.
- Bei einem Verkauf Grundsteuerrückstände zu hinterlassen: Der Käufer haftet ab dem Tag der Übertragung und sollte einen Zahlungsnachweis verlangen und das Jahr anteilig aufteilen.
- Sich auf veraltete Gebührentabellen zu verlassen: Die Eigentumsübertragung und der Grundstückstitel sind nach Präsidialverordnung Nr. 075/01 gebührenfrei, die Veräußerungssteuer von 2 % oder 2,5 % und die Mehrwertsteuer auf Gewerbegebäude sind jedoch echte Kosten.

AMTLICHE QUELLEN

- Rwanda Revenue Authority: Gesetz Nr. 048/2023 vom 05/09/2023 über die Einnahmequellen und das Vermögen der dezentralen Gebietskörperschaften (Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 14/09/2023) — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/LAW_DETERMINING_THE_SOURCES_OF_REVENUES_AND_PROPERTY_OF_DECENTRALIZED_ENTITIES.pdf
- Rwanda Revenue Authority: Ministerialverordnung Nr. 002/23/10/TC vom 24/11/2023 über Standardsätze und sonstige Kriterien für die Festsetzung des Steuersatzes je Quadratmeter Grundfläche — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Ministerial_order_of_24.11.2023_about_rates_of_the_land.pdf
- Rwanda Revenue Authority: Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023 über die Gebühren für Dienstleistungen und Bescheinigungen der dezentralen Gebietskörperschaften — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Iteka_rya_Perezida_04.12.2023_ku_mahoro_kuri_serivise_n_ibyemezo_bitangwa_2023.pdf
- Rwanda Revenue Authority: Kommunalsteuern (Grundsteuer auf unbewegliches Vermögen, Steuer auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens, Steuer auf Mieteinkünfte) — https://www.rra.gov.rw/en/domestic-tax-services/local-government-taxes
- National Land Authority: One Step One Day Transfer (Notargebühren und gebührenfreie Übertragung) — https://www.lands.rw/one-step-one-day-transfer
- Rwanda Revenue Authority: Gesetze, Richtlinien und Auskünfte (Einkommensteuer, Mehrwertsteuer und die Änderungsgesetze von 2025) — https://www.rra.gov.rw/en/laws-policies-and-rulings

Baugenehmigungen und der Kigali Master Plan: Masterpläne nach dem Bodengesetz, Zonierung und Nutzungsänderung, das Genehmigungssystem Kubaka, Arten und Gebühren von Genehmigungen, Nutzungsgenehmigungen, Umweltprüfung, Haftung der Baufachleute und die Sanktionen für Bauen außerhalb der Vorschriften

Überprüft am 19. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren internationaler Erfahrung · Rechts-und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Nach Artikel 58 bis 61 des Gesetzes Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden wird der nationale Masterplan für Landnutzung und Entwicklung durch Präsidialverordnung festgelegt (Präsidialverordnung Nr. 038/01 vom 20/05/2022), die Pläne der Stadt Kigali und der Distrikte durch Verordnung des für Wirtschaftsplanung zuständigen Ministers, die detaillierten Grundstückspläne durch den Rat der Stadt oder des Distrikts, und jede dem Plan widersprechende Genehmigung zur Landnutzung ist nichtig (Artikel 61).
- Artikel 83 des Gesetzes Nr. 10/2012 vom 02/05/2012 über Stadtplanung und Bauwesen in Ruanda schreibt für jedes Gebäude eine Baugenehmigung vor, außer für entfernbare vorübergehende Bauten und Gebäude der Landesverteidigung, und Artikel 87 verbietet es, ein fertiggestelltes Gebäude vor Erteilung einer Nutzungsgenehmigung zu beziehen.
- Seit dem 29. April 2025 werden Baugenehmigungen auf Kubaka (kubaka.gov.rw) beantragt, das vom Ministry of Infrastructure (MININFRA) eingeführt wurde und das seit 2016 genutzte Building Permit Management Information System ersetzt.
- Artikel 13 der Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023 legt Baugenehmigungsgebühren von 20.000 RWF bis 100 m^2 Geschossfläche, 100.000 RWF über 100 m^2 bis 200 m^2, 150.000 RWF über 200 m^2 bis 500 m^2 und 200.000 RWF über 500 m^2 fest, mit denselben Sätzen für Verlängerung oder Zweckänderung.
- Ein Verstoß gegen einen Masterplan wird mit einem Verwaltungsbußgeld von 1.000.000 RWF bis 3.000.000 RWF geahndet, für Gesellschaften verzehnfacht (Artikel 76 und 78 des Bodengesetzes), und Bauen ohne Genehmigung mit einem Bußgeld von 50.000 RWF bis 1.000.000 RWF oder 2.000.000 RWF bis 10.000.000 RWF bei Nichtwohngebäuden, öffentlichen oder besonderen Gebäuden (Artikel 91 des Gesetzes Nr. 10/2012).

Die Planungshierarchie: vom nationalen Plan bis zum Grundstück

Was ein Investor auf einem ruandischen Grundstück bauen darf, entscheiden die Pläne, bevor es die Genehmigungen entscheiden. Kapitel V des Gesetzes Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden (des Bodengesetzes) errichtet eine Hierarchie von **Masterplänen für Landnutzung und Entwicklung**. Der nationale Plan wird vom Kabinett angenommen und durch Präsidialverordnung festgelegt (Artikel 58 und 59); er wurde durch die Präsidialverordnung Nr. 038/01 vom 20/05/2022 festgelegt, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 21 Bis vom 23/05/2022. Der Plan der Stadt Kigali und jeder Distriktplan werden durch Verordnung des für Wirtschaftsplanung zuständigen Ministers festgelegt, sodass das Ministry of Finance and Economic Planning (MINECOFIN) sie einzeln im Amtsblatt veröffentlicht; die Ministerialverordnung Nr. 005/24/10/TC vom 22/08/2024 zur Festlegung des Plans des Distrikts Huye ist ein Beispiel. Der Rat der Stadt Kigali oder des Distrikts nimmt anschließend den detaillierten Plan der Grundstücke und Standorte an, der die übergeordneten Pläne umsetzt (Artikel 58). Jeder Plan muss mit dem ihm übergeordneten Plan übereinstimmen (Artikel 60).

Artikel 61 macht den Plan für jeden verbindlich, der Land nutzt, und er enthält eine Sanktion, die Investoren im Blick behalten sollten: Eine Genehmigung im Zusammenhang mit der Landnutzung, die dem Masterplan widerspricht, ist „nichtig und entfaltet ungeachtet jeder Art von Verjährung keine Wirkung“. Eine irrtümlich erteilte Baugenehmigung schützt den Inhaber daher nicht. Die National Land Authority (NLA) überwacht als für Landnutzung und Landverwaltung zuständige Einrichtung die Einhaltung (Artikel 62), und die Stadt Kigali und die Distrikte überwachen die Landnutzung vor Ort und können Verwaltungsbußgelder verhängen (Artikel 67 und 77). Eine **Änderung der Landnutzung** muss mit dem Masterplan vereinbar sein und von der NLA genehmigt werden (Artikel 63) und ist keine Angelegenheit, die der Investor und die örtliche Behörde unter sich regeln können. Die Vorschriften zum Landbesitz, die den Plänen zugrunde liegen, finden Sie unter Das Bodengesetz und die Formen des Landbesitzes.

Der Kigali Master Plan 2050 und bedingt zulässige Nutzungen

Die Stadt Kigali stellte ihren überarbeiteten **Master Plan 2050** am 4. September 2020 vor. Er gliedert das Land in neun Landnutzungsbereiche, verringerte die Gewerbezonen von neun auf drei und die Wohnzonen von sieben auf fünf, führte Überlagerungszonen ein und ließ im zentralen Geschäftsbezirk mehr Mischnutzung zu. Die Zonierungskarten werden auf dem Masterplan-Portal und dem WebGIS-Dienst der Stadt veröffentlicht, und die Zonierung eines Grundstücks lässt sich anhand seiner eindeutigen Parzellenkennung (UPI) über die Grundstücks- und Genehmigungssysteme ablesen. Die Distriktpläne außerhalb Kigalis werden durch Verordnung von MINECOFIN im Amtsblatt veröffentlicht; der Rechtsakt, der für einen Standort außerhalb der Hauptstadt gilt, kann daher neu sein und sollte in seiner im Amtsblatt veröffentlichten Fassung gelesen werden.

Manche Nutzungen sind in einer Zone weder zulässig noch verboten, können aber unter Auflagen gestattet werden, etwa ein Laden in einem Wohngebiet oder eine Schule, die Park- und Lärmschutzstandards erfüllt. MININFRA setzte 2025 unter Verweis auf Missstände die Erteilung von Baugenehmigungen mit **bedingt zulässiger Landnutzung und Überlagerungszonen** aus, bis ein ordnungsgemäßer Rahmen entwickelt ist; The New Times berichtete im August 2025 über die Aussetzung und zitierte Fachleute mit der Aussage, bereits genehmigte Projekte sollten nicht betroffen sein. Zum 10. Oktober 2026 war kein neuer Rahmen veröffentlicht worden. Ein Projekt, das von einer

bedingt zulässigen Nutzung abhängt, sollte daher vorerst als nicht genehmigungsfähig behandelt werden, und es sollte ein Standort gewählt werden, an dem die beabsichtigte Nutzung uneingeschränkt zulässig ist.

Die am 29. April 2025 vorgestellte National Urbanisation Policy gibt die Richtung für die nächsten Pläne vor: vier Säulen, nämlich Koordinierung, Verdichtung, Lebensqualität und Wirtschaftswachstum, und ein Urbanisierungsziel von 70 % bis 2050 im Rahmen von Vision 2050. Die Verdichtung ist für Investoren in zweifacher Hinsicht von Bedeutung: Die Pläne begünstigen zunehmend höhere Gebäude und Mischnutzung in erschlossenen Gebieten, und in diesen Gebieten brachliegendes erschlossenes Land unterliegt den Beendigungsvorschriften, die unter Enteignung und Entschädigung beschrieben sind.

Gesetz Nr. 10/2012: wann eine Genehmigung erforderlich ist

Das Gesetz Nr. 10/2012 vom 02/05/2012 über Stadtplanung und Bauwesen in Ruanda, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. Special vom 30. Mai 2012, ist das Baugesetz. Artikel 83 schreibt eine Baugenehmigung für alle Gebäude vor, außer für vorübergehende Gebäude, die jederzeit ohne Entschädigung entfernt werden können, und für besondere, für die Landesverteidigung bestimmte Gebäude. Artikel 84 fügt hinzu, dass genehmigungsfreie Arbeiten dennoch dem Bürgermeister des Distrikts schriftlich anzuzeigen sind und dass die Befreiung den Eigentümer nicht von den nationalen Vorschriften über Stadtplanung, Bauwesen, Sicherheit und Hygiene entbindet. Artikel 85 überlässt die Voraussetzungen und das Verfahren einer Verordnung des für Stadtplanung und Bauwesen zuständigen Ministers; die geltenden Verordnungen sind die Ministerialverordnung Nr. 02/CAB.M/019 vom 15/04/2019 über Gebäudekategorien und Genehmigungen und die Ministerialverordnung Nr. 03/CAB.M/019 vom 15/04/2019 über Stadtplanungs-und Bauvorschriften, die MININFRA zusammen mit dem Urban Planning Code, dem Building Code und dem Green Building Minimum Compliance System aufführt. Presseberichte beschreiben die Kategorienverordnung von 2019 so, dass sie für die meisten Bautätigkeiten außerhalb der Kategorien 1 und 6 Genehmigungen verlangt; der Text konnte für diesen Leitfaden nicht eingesehen werden, sodass die Kategorie eines konkreten Projekts vor Beginn der Planungsarbeiten auf Kubaka bestätigt werden sollte.

Zwei weitere Vorschriften werden häufig übersehen. Nach Artikel 29 wird ein genehmigter Ausführungsplan aufgehoben, wenn die Arbeiten zwei Jahre nach seiner Genehmigung nicht begonnen haben, wobei der Bauherr auf Antrag aus triftigen Gründen eine Verlängerung um bis zu sechs Monate erhalten kann. Nach Artikel 87 darf der Eigentümer ein fertiggestelltes Gebäude erst beziehen, nachdem er von der zuständigen Behörde eine **Nutzungsgenehmigung** erhalten hat. Die Nutzungsgenehmigung gehört außerdem zu den Unterlagen, die der Grundbuchbeamte verlangt, bevor er nach der Freehold-Ministerialverordnung von 2022 eine Pacht in unbefristetes Eigentum umwandelt; ein Eigentümer, der sie nie einholt, verschließt sich also auch diesen Weg. Die Rwanda Housing Authority (RHA) beaufsichtigt landesweit die Bautätigkeit (Artikel 86).

Kubaka: wie Anträge 2026 ablaufen

Am 29. April 2025 führte MININFRA **Kubaka** ein, eine Online-Plattform für Baugenehmigungen nach dem Grundsatz „zero trip“ (ohne Behördengang), die das seit 2016 genutzte Building Permit Management Information System (BPMIS) ersetzte. Antragsteller reichen Anträge online ein, bezahlen und verfolgen sie, und die Plattform greift auf andere staatliche Systeme zu, statt Papierkopien

anzufordern. The New Times führte in einem Bericht vom 23. April 2026 als Dienste auf Kubaka auf: Genehmigungen für Neubauten, Inspektionsmitteilungen, Verlängerungen, Abrissgenehmigungen, Nutzungsgenehmigungen, Genehmigungen für vorübergehende Bauten, Projektänderungen, Änderungen der Gebäudenutzung, Renovierungen mit oder ohne bauliche Veränderungen und Genehmigungen für Zäune, und beschrieb Verknüpfungen mit dem Land Administration Information System (LAIS) für Eigentum und Zonierung, der National Identification Agency für die Identität, der Rwanda Revenue Authority (RRA) für den steuerlichen Status, dem Rwanda Development Board (RDB) für Bescheinigungen über die Umweltverträglichkeitsprüfung, den Berufsverbänden der Ingenieure und Architekten (IER und RIA) für Zulassungen und IremboPay für die Zahlung.

Bearbeitungszeiten sind in keinem der für diesen Leitfaden eingesehenen Texte festgelegt. Berichte zur Einführung nannten 21 Tage in Kigali und 30 Tage in den Distrikten sowie Baugenehmigungen mit einer Gültigkeit von einem Jahr, die verlängerbar sind; ein im April 2026 zitierter Hauseigentümer in Kigali erhielt seine Genehmigung nach 23 Tagen. Betrachten Sie diese Angaben als Arbeitsannahmen, nicht als Ansprüche, und planen Sie Zeit für Korrekturen ein: Die Plattform prüft das Grundbuchblatt und die Zonierung automatisch, sodass eine nicht eingetragene Übertragung, eine unbezahlte Steuer oder eine Nutzung, die nicht zum Grundstücksplan passt, den Antrag gleich zu Beginn stoppt. Es kommt auch zu Verzögerungen: The New Times berichtete am 8. Oktober 2026, dass einige Anträge in Kigali wegen Rückständen mehr als 113 Tage gedauert hätten, was Abgeordnete im September 2025 zur Sprache gebracht hatten. Derselbe Bericht beschrieb ein von der Rwanda Housing Authority im September 2026 eingeführtes System zur Übertragung von Genehmigungen, nach dem der Käufer von Land, für das bereits eine genehmigte Baugenehmigung besteht, die Genehmigung nach Abschluss der Grundstücksübertragung übernehmen kann, sofern das genehmigte Projekt unverändert bleibt und der Verkäufer die genehmigten Entwürfe zur Verfügung stellt; andernfalls ist ein neuer Antrag erforderlich. Zum 10. Oktober 2026 war kein veröffentlichter Rechtsakt zu diesem System auffindbar, sodass ein Käufer, der sich darauf verlässt, die Übertragung vor dem Vollzug auf Kubaka bestätigen lassen sollte.

Gebühren: Präsidialverordnung Nr. 075/01

Die Baugenehmigungsgebühren sind in Artikel 13 der Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023 über die Gebühren für Dienstleistungen und Bescheinigungen der dezentralen Gebietskörperschaften (Amtsblatt Nr. Special BIS vom 05/12/2023) festgelegt. Die Gebühr hängt nur von der Geschossfläche ab: 20.000 RWF bis 100 m^2, 100.000 RWF über 100 m^2 bis 200 m^2, 150.000 RWF über 200 m^2 bis 500 m^2 und 200.000 RWF über 500 m^2. Dieselben Sätze gelten für die Verlängerung einer Baugenehmigung und für eine Genehmigung zur Änderung des im Antrag angegebenen Zwecks. Artikel 26 befreit die Genehmigung zur Renovierung oder Sanierung eines Gebäudes, die Genehmigung zum Bau eines Zauns und eine Baugenehmigung in einem ländlichen Dorf sowie die Eigentumsübertragung an unbeweglichem Vermögen und die Bescheinigung über die Grundbucheintragung von Gebühren.

Die Genehmigungsgebühr ist gering im Vergleich zu den übrigen Baukosten. Höhere Beträge sind die Honorare der Fachleute, die Umweltprüfung, die Bodensteuer und die Grundsteuer auf unbewegliches Vermögen, die für das Grundstück und das fertiggestellte Gebäude zu laufen beginnen (Bodensteuer, Grundsteuer und Übertragungskosten), sowie die Kosten einer Verzögerung, wenn der Antrag wegen eines Mangels bei Zonierung oder Grundstückstitel abgelehnt wird.

Umweltprüfung und Staatsland

Die Ministerialverordnung Nr. 001/2019 vom 15/04/2019 führt die Projekte auf, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung benötigen, und die Bescheinigung über die Umwelt-und Sozialverträglichkeitsprüfung wird über das One Stop Centre des RDB eingeholt; Kubaka prüft die Bescheinigung elektronisch. Die im März 2026 neu veröffentlichte Servicecharta des RDB sieht Servicestandards von 15 Tagen für eine UVP-Freigabe und 45 Tagen für eine UVP-Bescheinigung vor, sodass die Prüfung in der Regel auf dem kritischen Pfad vor der Baugenehmigung liegt. Bei einem Projekt auf Staatsland ist die Reihenfolge umgekehrt: Nach Artikel 12 der Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022 verlangt der für Land zuständige Minister vor der Zuteilung des Landes eine Umweltverträglichkeitsprüfung, nachdem er den Masterplan, die Verfügbarkeit und die Eignung des Landes geprüft hat. Ein Investor, der Staatsland anstrebt, sollte die Prüfung daher in Auftrag geben, bevor er eine Standortvereinbarung hat, nicht danach (Der Zugang ausländischer Investoren zu Land).

Baufachleute, Haftung und Versicherung

Das Gesetz Nr. 10/2012 behandelt den Architekten, den Bauingenieur, den Bauunternehmer und jeden Techniker, der einen Vertrag mit dem Eigentümer hat, als Baufachleute (Artikel 31). Der Architekt ist für den Entwurf und die Übereinstimmung mit den Vorschriften und Entwicklungsplänen verantwortlich, der Bauingenieur für Tragwerksplanung, Standsicherheit und technische Konformität, und jeder übernimmt ab dem Tag der Endabnahme eine **zehnjährige Haftung** für die ausgeführten Arbeiten (Artikel 32 und 33). Der Bauunternehmer führt die Arbeiten unter ihrer technischen Aufsicht aus (Artikel 34), stellt eine Vertragserfüllungsbürgschaft, die er ein Jahr nach der vorläufigen Abnahme zurückerhält (Artikel 35), versichert die Baustelle bei ihrer Eröffnung gegen alle Risiken (Artikel 41) und unterhält eine Haftpflichtversicherung für Schäden aus seinem Handeln (Artikel 42). Die technische Aufsicht durch ein zugelassenes Bauüberwachungsbüro ist bei komplexen Gewerbe-oder Industriegebäuden, öffentlich genutzten Gebäuden und anderen Gebäuden mit besonderen Risiken vorgeschrieben (Artikel 39).

Ein ausländischer Bauunternehmer oder ein ausländisches Planungsbüro muss die beruflichen Zulassungen besitzen, die Kubaka prüft, und die Abgeordnetenkammer verabschiedete am 24. Juli 2025 ein neues Gesetz über die Bauberufe; seine Veröffentlichung im Amtsblatt war bei der Erstellung dieses Leitfadens nicht bestätigt. Bauverträge sollten die gesetzliche Regelung widerspiegeln: Termine der Endabnahme, die zehnjährige Haftung, Versicherungsnachweise und die Freigabe der Vertragserfüllungsbürgschaft. Die Vertragsgestaltung im Allgemeinen behandelt Handelsverträge in Ruanda.

Sanktionen und Durchsetzung

Es gelten zwei Gruppen von Sanktionen. Nach dem Bodengesetz ist die Nichteinhaltung des Masterplans ein Verstoß, der mit einem Verwaltungsbußgeld von 1.000.000 RWF bis 3.000.000 RWF geahndet wird (Artikel 76), verzehnfacht, wenn der Täter eine Gesellschaft, eine Genossenschaft oder eine Organisation mit Rechtspersönlichkeit ist (Artikel 78); die Person, die die Arbeiten ausgeführt hat, muss sie außerdem beseitigen oder für ihre Beseitigung bezahlen. Nach dem Gesetz Nr. 10/2012 werden Verstöße von Bediensteten der RHA mit kriminalpolizeilichen Befugnissen festgestellt (Artikel 90), und

Bauen ohne die erforderliche Genehmigung wird mit einem Verwaltungsbußgeld von 50.000 RWF bis 1.000.000 RWF geahndet, das bei Arbeiten an einem Nichtwohngebäude, einem öffentlichen Gebäude oder einem besonderen Gebäude auf 2.000.000 RWF bis 10.000.000 RWF steigt (Artikel 91). Für eine Gesellschaft in ausländischem Eigentum, die Büros oder eine Fabrik baut, besteht das realistische Risiko daher in einem Bußgeld von bis zu 30.000.000 RWF für einen Verstoß gegen den Plan zuzüglich bis zu 10.000.000 RWF für ungenehmigte Arbeiten, noch vor Abrisskosten und dem Verlust des Gebäudes.

Bauen in Ruanda: die Rechtsakte und die Zahlen

Posten	Regel	Quelle
Nationaler Masterplan	Vom Kabinett angenommen; durch Präsidialverordnung festgelegt	Bodengesetz Art. 58-59; Präsidialverordnung Nr. 038/01 vom 20/05/2022
Pläne Kigalis und der Distrikte	Verordnung des für Wirtschaftsplanung zuständigen Ministers; detaillierte Grundstückspläne durch den Rat	Bodengesetz Art. 58-59
Dem Plan widersprechende Genehmigung	Nichtig, unabhängig von der verstrichenen Zeit	Bodengesetz Art. 61
Änderung der Landnutzung	Muss dem Plan entsprechen; von der NLA genehmigt	Bodengesetz Art. 63
Baugenehmigung	Für alle Gebäude erforderlich, außer entfernbaren vorübergehenden Bauten und Verteidigungsgebäuden	Gesetz Nr. 10/2012 Art. 83
Genehmigungsfreie Arbeiten	Schriftliche Anzeige an den Bürgermeister des Distrikts	Gesetz Nr. 10/2012 Art. 84
Erlöschen der Genehmigung	Aufgehoben, wenn die Arbeiten nicht innerhalb von 2 Jahren begonnen haben; eine Verlängerung um bis zu 6 Monate	Gesetz Nr. 10/2012 Art. 29
Bezug	Kein Bezug vor Erteilung einer Nutzungsgenehmigung	Gesetz Nr. 10/2012 Art. 87
Genehmigungsgebühr	20.000 / 100.000 / 150.000 / 200.000 RWF nach Geschossfläche (Stufen 100, 200, 500 m^2)	Präsidialverordnung Nr. 075/01 Art. 13
Berufshaftung	Architekt und Bauingenieur: 10 Jahre ab Endabnahme	Gesetz Nr. 10/2012 Art. 32-33
Bußgeld bei Verstoß gegen den Plan	1.000.000-3.000.000 RWF; x10 für Gesellschaften	Bodengesetz Art. 76, 78
Bußgeld für ungenehmigte Arbeiten	50.000-1.000.000 RWF; 2.000.000-10.000.000 RWF für Nichtwohngebäude, öffentliche oder besondere Gebäude	Gesetz Nr. 10/2012 Art. 91

Vom Grundstück zum Bezug: die Abfolge der Genehmigungen

1. **Zonierung vor der Festlegung prüfen**
   Beschaffen Sie die UPI des Grundstücks und prüfen Sie dessen Zonierung und zulässige Nutzungen anhand des im Amtsblatt veröffentlichten Plans der Stadt oder des Distrikts und des detaillierten Grundstücksplans; verwerfen Sie jede Nutzung, die von einer bedingt zulässigen Nutzung oder einer Genehmigung für eine Überlagerungszone abhängt, solange die Aussetzung von 2025 andauert.

2. **Grundstückstitel klären**
   Vergewissern Sie sich, dass das Land auf den Namen des Bauherrn eingetragen ist, dass jede Übertragung eingetragen wurde (eine Übertragung ist nach Artikel 24 des Bodengesetzes erst mit der Eintragung wirksam) und dass Steuern und Hypotheken in Ordnung sind; Kubaka liest das Grundbuchblatt aus. Siehe Grundbucheintragung, Grundstückstitel und Due Diligence.

3. **Umweltverträglichkeitsprüfung**
   Prüfen Sie, ob das Projekt in der Ministerialverordnung Nr. 001/2019 aufgeführt ist, und holen Sie gegebenenfalls vor der Antragstellung die Bescheinigung über das One Stop Centre des RDB ein.

4. **Durch zugelassene Fachleute planen lassen**
   Beauftragen Sie einen Architekten und einen Bauingenieur, die von ihren Berufsverbänden zugelassen sind, lassen Sie Pläne nach dem Building Code und den Mindeststandards für umweltgerechtes Bauen erstellen, und beauftragen Sie ein Bauüberwachungsbüro, wo Artikel 39 dies verlangt.

5. **Auf Kubaka einreichen und bezahlen**
   Reichen Sie den Antrag online ein, zahlen Sie die Gebühr nach Artikel 13 über IremboPay und beantworten Sie Rückfragen umgehend; die berichtete Bearbeitungszeit beträgt etwa 21 Tage in Kigali und 30 Tage anderswo.

6. **Innerhalb der Fristen bauen**
   Beginnen Sie die Arbeiten innerhalb von zwei Jahren nach der Genehmigung (Artikel 29), versichern Sie die Baustelle (Artikel 41), halten Sie die Genehmigung durch Verlängerung gültig und beantragen Sie eine Änderung, bevor Sie Entwurf oder Nutzung ändern.

7. **Nutzungsgenehmigung**
   Beantragen Sie nach der Fertigstellung auf Kubaka die Nutzungsgenehmigung und beziehen oder vermieten Sie das Gebäude erst, wenn sie erteilt ist (Artikel 87).

ENTSCHEIDUNGSHILFE

Kann ich auf diesem Grundstück bauen, was ich plane?

Eine erste Prüfung für einen Investor, der einen Standort auswählt oder erwirbt. Die Antwort ist ein Ausgangspunkt für den Architekten und die NLA, keine Genehmigung.

Q1 **Ist die beabsichtigte Nutzung in der Zone des Grundstücks nach dem im Amtsblatt veröffentlichten Plan und dem detaillierten Grundstücksplan uneingeschränkt zulässig?**

Ja Weiter zu Frage 2.

Nein Ist die Nutzung nur bedingt zulässig oder hängt sie von einer Überlagerungszone ab, gehen Sie davon aus, dass wegen der Aussetzung von 2025 keine Genehmigung erteilt werden kann; ist sie verboten, erfordert eine Änderung der Landnutzung eine mit dem Plan vereinbare Genehmigung der NLA (Artikel 63), die nicht gesichert ist. Wählen Sie einen anderen Standort oder ändern Sie den Entwurf.

Q2 **Ist das Land auf den Namen des Bauherrn eingetragen, frei von Sperrvermerken und sind die Steuern bezahlt?**

Ja Weiter zu Frage 3.

Nein Lassen Sie zuerst die Übertragung eintragen und begleichen Sie Rückstände; Kubaka prüft das Grundbuchblatt nach UPI und wird den Antrag stoppen.

Q3 **Steht das Projekt auf der Liste der Ministerialverordnung Nr. 001/2019 über Umweltverträglichkeitsprüfungen?**

Ja Holen Sie die Bescheinigung über das One Stop Centre des RDB ein, bevor Sie den Antrag auf Kubaka einreichen.

Nein Reichen Sie den Antrag auf Kubaka mit den Plänen der zugelassenen Fachleute und der Gebühr nach Artikel 13 ein.

Q4 **Werden die Arbeiten innerhalb von zwei Jahren nach der Genehmigung beginnen?**

Ja Fahren Sie fort und merken Sie die Nutzungsgenehmigung vor jedem Bezug und jeder Vermietung vor.

Nein Planen Sie die sechsmonatige Verlängerung nach Artikel 29 oder eine neue Genehmigung ein, und denken Sie daran, dass bei erschlossenem Land, das fünf Jahre ungenutzt bleibt, der Vertrag verloren gehen kann.

RECHENBEISPIEL

Ein Bürogebäude mit 1200 m² auf einem Grundstück in Kigali

Eine ruandische Tochtergesellschaft einer kenianischen Gruppe hält eine eingetragene Erbpacht über 49 Jahre an einem 2000 m² großen, als Gewerbefläche ausgewiesenen Grundstück in einem Vorstadtgebiet Kigalis und plant ein viergeschossiges Bürogebäude mit 1200 m² Geschossfläche. Alle Zahlen außer den gesetzlichen Gebühren und Bußgeldern sind beispielhaft.

Prüfung der Zonierung	Büros sind in der Zone uneingeschränkt zulässig; eine bedingt zulässige Nutzung ist nicht erforderlich, sodass die Aussetzung von 2025 nicht greift.
Umweltverträglichkeitsprüfung	Für ein Gebäude dieser Größe wird angenommen, dass es nicht in der Ministerialverordnung Nr. 001/2019 aufgeführt ist; der Architekt prüft dies vor der Antragstellung anhand der Liste.
Genehmigungsgebühr	Geschossfläche über 500 m², daher 200.000 RWF nach Artikel 13 der Präsidialverordnung Nr. 075/01. Eine spätere Änderung des Gebäudezwecks würde weitere 200.000 RWF kosten.
Bodensteuer während der Bauphase	Beispielhafter Satz des Rates von 70 RWF je m² innerhalb der Vorstadtspanne Kigalis von 50-70 RWF für Nichtwohnflächen: 2000 m² x 70 RWF = 140.000 RWF pro Jahr.
Zeitplan	Genehmigung auf Kubaka in etwa 3-4 Wochen (beispielhaft); die Arbeiten müssen innerhalb von zwei Jahren beginnen; Antrag auf Nutzungsgenehmigung bei Fertigstellung im 20. Monat.
Hätte der Bauherr ohne Genehmigung gebaut	Bußgeld von 2.000.000 RWF bis 10.000.000 RWF für ein Nichtwohngebäude nach Artikel 91 des Gesetzes Nr. 10/2012, zuzüglich Legalisierung oder Abriss.
Hätte das Gebäude gegen den Plan verstoßen (zum Beispiel ein zusätzliches Geschoss über die Grenze der Zone hinaus)	Bußgeld von 1.000.000 RWF bis 3.000.000 RWF x 10 = 10.000.000 RWF bis 30.000.000 RWF für eine Gesellschaft sowie Beseitigung der nicht konformen Arbeiten auf ihre Kosten.

Die gesetzliche Genehmigungsgebühr beträgt einen Bruchteil eines Prozents der Projektkosten; die eigentlichen Risiken sind Zonierung, Grundstückstitel und Zeit.

Werden die Büros vor Erteilung der Nutzungsgenehmigung bezogen oder vermietet, verstößt dies gegen Artikel 87 und gefährdet den Mietvertrag mit den Mietern (siehe Abschnitt 5.6).

Fragen von Investoren

Wer erteilt Baugenehmigungen in Ruanda?

Baugenehmigungen werden online auf Kubaka beantragt, der am 29. April 2025 eingeführten Plattform von MININFRA, und von der Stadt Kigali oder dem One Stop Centre des Distrikts bearbeitet, in dem das Grundstück liegt. Die Rwanda Housing Authority beaufsichtigt landesweit die Bautätigkeit nach Artikel 86 des Gesetzes Nr. 10/2012, und die NLA genehmigt jede Änderung der Landnutzung.

Was kostet eine Baugenehmigung in Ruanda?

Artikel 13 der Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023 legt die Gebühr nach Geschossfläche fest: 20.000 RWF bis 100 m^2, 100.000 RWF bis 200 m^2, 150.000 RWF bis 500 m^2 und 200.000 RWF über 500 m^2. Verlängerungen und Zweckänderungen kosten dasselbe; Genehmigungen für Renovierung, Sanierung, Zäune und in ländlichen Dörfern sind gebührenfrei.

Darf ich ein Gebäude beziehen, bevor ich die Nutzungsgenehmigung erhalte?

Nein. Artikel 87 des Gesetzes Nr. 10/2012 bestimmt, dass der Eigentümer eines fertiggestellten Gebäudes es erst beziehen darf, nachdem er von der zuständigen Behörde eine Nutzungsgenehmigung erhalten hat. Die Genehmigung ist außerdem erforderlich, bevor eine eingetragene Pacht in unbefristetes Eigentum umgewandelt werden kann; sie sollte daher eingeholt werden, sobald die Arbeiten abgeschlossen sind.

Schützt mich eine Baugenehmigung, wenn das Projekt gegen den Masterplan verstößt?

Nein. Artikel 61 des Bodengesetzes erklärt jede im Widerspruch zum Masterplan erteilte Genehmigung zur Landnutzung für nichtig, unabhängig von der verstrichenen Zeit. Der Bauherr bleibt Bußgeldern von 1.000.000 RWF bis 3.000.000 RWF, für eine Gesellschaft verzehnfacht, und der Beseitigung der Arbeiten nach Artikel 76 und 78 ausgesetzt.

Kann ich eine Genehmigung für eine bedingt zulässige Nutzung erhalten, etwa für einen Laden in einer Wohnzone?

Derzeit nicht. MININFRA setzte 2025 unter Verweis auf Missstände Genehmigungen mit bedingt zulässiger Landnutzung und Überlagerungszonen aus, bis ein ordnungsgemäßer Rahmen besteht, und bis zum 10. Oktober 2026 war keiner veröffentlicht worden. Wählen Sie einen Standort, an dem die Nutzung uneingeschränkt zulässig ist, oder behandeln Sie das Projekt als von einem künftigen Rahmen abhängig.

Wie lange gilt eine Baugenehmigung?

Nach Artikel 29 des Gesetzes Nr. 10/2012 wird ein genehmigter Ausführungsplan aufgehoben, wenn die Arbeiten nicht innerhalb von zwei Jahren nach der Genehmigung begonnen haben, mit einer Verlängerung um bis zu sechs Monate auf Antrag. Berichte über Kubaka beschreiben Baugenehmigungen als ein Jahr gültig und zu den Sätzen nach Artikel 13 verlängerbar; bei langen Projekten müssen die Verlängerungen daher vorgemerkt werden.

AUSBLICK AUF 2027

- Veröffentlichung des am 24. Juli 2025 von der Abgeordnetenkammer verabschiedeten Gesetzes über die Bauberufe, das die Zulassung und Aufsicht über Architekten, Ingenieure und Bauunternehmer voraussichtlich verändern wird.
- Ein Rahmen für Genehmigungen mit bedingt zulässiger Landnutzung und für Überlagerungszonen, der nach Angaben von MININFRA jeder Wiederaufnahme dieser Genehmigungen vorausgehen soll; Projekte, die von gemischten oder bedingt zulässigen Nutzungen abhängen, sollten darauf achten.
- Weitere Masterpläne für Landnutzung und Entwicklung der Distrikte, die nach dem Plan für Huye vom August 2024 durch Verordnung von MINECOFIN im Amtsblatt veröffentlicht werden; jeder legt die zulässigen Nutzungen für Investoren in dem betreffenden Distrikt fest.
- Umsetzung der National Urbanisation Policy 2025 durch Verdichtungsvorschriften und die Beendigung von Verträgen über brachliegendes erschlossenes Land nach Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24, die zusammen die Kosten für das Halten unbebauter Grundstücke erhöhen.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Building permit	*uruhushya rwo kubaka*	*autorisation de bâtir*	Die vor dem Bauen nach Artikel 83 des Gesetzes Nr. 10/2012 erforderliche Genehmigung; Gebühren nach Artikel 13 der Präsidialverordnung Nr. 075/01.
Occupancy permit	*uruhushya rwo gukoresha inyubako*	*permis d'occupation*	Die Genehmigung, ohne die ein fertiggestelltes Gebäude nicht bezogen werden darf (Artikel 87 des Gesetzes Nr. 10/2012).
Demolition permit	*uruhushya rwo gusenya*	*permis de démolir*	Die Genehmigung für Abrissarbeiten nach Kapitel V des Gesetzes Nr. 10/2012.
Land use and development master plan	*igishushanyo mbonera cy'imikoreshereze n'imitunganyirize by'ubutaka*	*schéma directeur d'utilisation et d'aménagement des terres*	Der verbindliche nationale Plan, Plan der Stadt oder Plan des Distrikts, der die zulässigen Landnutzungen festlegt (Artikel 54 bis 63 des Bodengesetzes).

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Real estate development	—	*promotion immobilière*	Tätigkeiten der Erschließung von Grundstücken und des Bauens für Dritte, zulässig unter den durch Verordnung des Premierministers festgelegten Voraussetzungen (Artikel 30 des Gesetzes Nr. 10/2012).
Owner of the works	—	*maître de l'ouvrage*	Die Person, für die das Gebäude errichtet wird, die die Genehmigungen beantragt und die Arbeiten abnimmt.
Performance bond	—	*garantie de bonne fin*	Die Sicherheit des Bauunternehmers für Mängel, die er ein Jahr nach der vorläufigen Abnahme zurückerhält (Artikel 35 des Gesetzes Nr. 10/2012).
Technical supervising office	—	*bureau de contrôle technique*	Ein zugelassenes Unternehmen, dessen Aufsicht bei komplexen Gewerbe-, Industrie- und öffentlichen Gebäuden vorgeschrieben ist (Artikel 38 bis 40 des Gesetzes Nr. 10/2012).

AUSLÄNDISCHE UND RUANDISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Die Planungs- und Genehmigungsvorschriften unterscheiden nicht nach Staatsangehörigkeit: Eine Gesellschaft in ausländischem Eigentum, ein Investor aus der Ostafrikanischen Gemeinschaft (EAC) oder dem COMESA und ein ruandischer Eigentümer beantragen auf Kubaka dieselben Genehmigungen, zahlen dieselben Gebühren nach Artikel 13 und riskieren dieselben Bußgelder. Der Unterschied liegt eine Stufe davor, im Landrecht, auf dem das Gebäude steht. Ein Ausländer hält Land nur in Erbpacht oder als Konzession und nur zu Investitionszwecken (Artikel 16 des Bodengesetzes), sodass eine Änderung der Tätigkeit auf Staatsland, das für eine strategische Investition verpachtet wurde, einer vorherigen Genehmigung bedarf (Artikel 12), und ein ausländischer Pächter muss mindestens 90 Tage vor Ablauf schriftlich die Verlängerung beantragen, sonst verliert er seine Rechte an dem Land (Artikel 20 der Verordnung des Premierministers Nr. 008/03). Ausländische Planungs- und Bauunternehmen müssen außerdem die ruandischen beruflichen Zulassungen besitzen, die Kubaka prüft.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Ein Grundstück für eine nur bedingt zulässige Nutzung zu kaufen oder zu pachten: Genehmigungen für bedingt zulässige Nutzungen und Überlagerungszonen sind seit 2025 ausgesetzt.
- Sich auf eine dem Masterplan widersprechende Genehmigung zu verlassen: Artikel 61 erklärt sie für nichtig, und die Gesellschaft trägt verzehnfachte Bußgelder und die Kosten der Beseitigung der Arbeiten.
- Bei einem in Phasen ausgeführten Projekt die zweijährige Frist für den Baubeginn nach Artikel 29 verstreichen oder eine einjährige Baugenehmigung erlöschen zu lassen.
- Ein Gebäude vor Erteilung der Nutzungsgenehmigung zu beziehen oder zu vermieten, was zudem jeden späteren Antrag auf unbefristetes Eigentum blockiert.
- Anzunehmen, genehmigungsfreie Arbeiten erforderten nichts: Artikel 84 verlangt dennoch eine schriftliche Anzeige an den Bürgermeister des Distrikts.
- Bauverträge, die die Vorschriften über die zehnjährige Haftung, die Baustellenversicherung und die Vertragserfüllungsbürgschaft in Artikel 32 bis 42 des Gesetzes Nr. 10/2012 außer Acht lassen.

AMTLICHE QUELLEN

- Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 10/06/2021: Gesetz Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden, Artikel 58 bis 63, 76 und 78 (Kopie bei der REMA) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- Rwanda Revenue Authority: Präsidialverordnung Nr. 075/01 vom 04/12/2023 über die Gebühren für Dienstleistungen und Bescheinigungen der dezentralen Gebietskörperschaften, Artikel 13 und 26 — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/Iteka_rya_Perezida_04.12.2023_ku_mahoro_kuri_serivise_n_ibyemezo_bitangwa_2023.pdf
- MININFRA: Vorstellung der National Urbanisation Policy 2025 und des Baugenehmigungssystems Kubaka (29. April 2025) — https://www.mininfra.gov.rw/updates/news-details/rwanda-launches-2025-national-urbanisation-policy-and-unveils-kubaka-the-new-and-enhanced-building-permit-system-to-boost-smart-urban-development
- MININFRA: Rechtsakte zu Urbanisierung, Siedlungswesen und Wohnungswesen (Gesetz Nr. 10/2012, Ministerialverordnungen vom 15/04/2019) — https://www.mininfra.gov.rw/1/urbanisation-human-settlement-and-housing-development
- City of Kigali: Vorstellung des Kigali Master Plan 2050 — https://www.kigalicity.gov.rw/news-detail/city-of-kigali-launches-new-master-plan-2050
- National Land Authority: Gesetze und Verordnungen zum Bodenrecht — https://www.lands.rw/publications/laws

Gewerbemiete, Büros und Wohnraum: Anmietung von Gebäuden nach Vertragsrecht, Unterpacht von Landrechten, Einreichung des Mietvertrags bei der RRA, Miete in Ruanda-Franc nach den Fremdwährungsvorschriften von 2025, Steuer auf Mieteinkünfte, Mehrwertsteuer und Grundsteuer, Wohnungseigentum, Wohnraum für ausländische Fachkräfte und Anreize für bezahlbaren Wohnraum

Überprüft am 19. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren internationaler Erfahrung · Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Ein eigenes Gesetz über gewerbliche Mietverhältnisse wurde nicht ermittelt: Die Miete eines Gebäudes ist ein Vertrag, der dem Gesetz Nr. 45/2011 vom 25/11/2011 über Verträge und seinen eigenen Bestimmungen unterliegt, während Pacht und Unterpacht von Landrechten Übertragungen nach Artikel 21 des Gesetzes Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden sind, schriftlich geschlossen werden müssen (Artikel 26) und bei Ackerbau-, Viehhaltungs- oder Forstflächen für fünf Jahre oder länger eingetragen werden müssen (Artikel 28).
- Artikel 41 des Gesetzes Nr. 048/2023 vom 05/09/2023 schreibt vor, dass jeder Mietvertrag über unbewegliches Vermögen schriftlich geschlossen und unterzeichnet und eine Kopie innerhalb von 15 Tagen nach Unterzeichnung bei der Steuerverwaltung eingereicht wird.
- Die Steuer auf Mieteinkünfte nach Artikel 39 bis 46 des Gesetzes Nr. 048/2023 gilt für natürliche Personen und andere nicht der Körperschaftsteuer unterliegende Personen mit 0 % bis 180.000 RWF jährlicher Mieteinkünfte, 20 % von 180.001 RWF bis 1.000.000 RWF und 30 % darüber, nach einem pauschalen Kostenabzug von 50 % und Abzug der tatsächlichen Bankzinsen, erklärt bis zum 31. Januar.
- Die Verordnung Nr. 89/2025 vom 23/05/2025 behandelt das Angeben, Fakturieren und Festlegen von Vertragspreisen in Fremdwährung als Preisstellung in Fremdwährung, die mit einem Bußgeld von 5.000.000 RWF (10.000.000 RWF im Wiederholungsfall) geahndet wird, sofern der Vermieter nicht nach der Richtlinie Nr. 4230/2025-00042 vom 17/09/2025 zugelassen ist oder als zugelassen gilt; danach gelten Immobiliengesellschaften als zugelassen, deren Investitionszertifikat des RDB Transaktionen in Fremdwährung genehmigt.
- Die Vermietung von Wohnraum für mehr als 90 Tage ist von der Mehrwertsteuer befreit, sodass gewerbliche Vermietungen durch einen zur Mehrwertsteuer registrierten Vermieter der

Mehrwertsteuer zum Regelsatz von 18 % unterliegen, und bezahlbarer Wohnraum ist ein vorrangiger Wirtschaftssektor mit einem Vorzugssatz der Körperschaftsteuer von 15 % für berechtigte registrierte Investoren nach Gesetz Nr. 006/2021.

Welches Recht für die Miete eines Gebäudes gilt

Die meisten ausländischen Investoren in Ruanda beginnen in gemieteten Räumen: einem Büro in einem Hochhaus in Kigali, einer Lagerhalle in der Nähe des Flughafens oder einem erschlossenen Grundstück in einer Sonderwirtschaftszone sowie Wohnungen für ausländische Mitarbeiter. Für diesen Leitfaden wurde kein ruandisches Gesetz gefunden, das eigens gewerbliche Mietverhältnisse mit festen Laufzeiten, Bestandsschutz oder Mietpreisbindung regelt, wie es sie in einigen anderen Rechtsordnungen gibt. Die Miete eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils ist daher ein Vertrag, der dem **Gesetz Nr. 45/2011 vom 25/11/2011 über Verträge** (Amtsblatt Nr. 04bis vom 23/01/2012) und vor allem dem unterliegt, was die Parteien schriftlich vereinbaren. Kündigungsfristen, Kautionen, Mietanpassung, Instandhaltungspflichten, Sonderkündigungsrechte und die Folgen eines Verzugs sind Sache des Mietvertrags selbst; der Leitfaden nennt dafür keine Regelwerte, weil keine gesetzliche Vorschrift überprüft wurde. Vertragsschluss, Auslegung und Rechtsbehelfe im Allgemeinen behandelt Handelsverträge in Ruanda, die Gerichte und Schiedsmöglichkeiten bei einer Mietstreitigkeit Das Gerichtssystem und die Wahl des Gerichtsstands.

Drei Gesetze fügen zwingende Vorschriften hinzu. Das Bodengesetz regelt jede Pacht oder Unterpacht von Landrechten; das Steuergesetz über die dezentralen Gebietskörperschaften verlangt, dass der Mietvertrag schriftlich geschlossen und eingereicht wird; und die Fremdwährungsvorschriften von 2025 bestimmen, in welcher Währung die Miete festgesetzt und gezahlt werden darf. Sie werden nachstehend nacheinander behandelt, gefolgt von Wohnungseigentumseinheiten, Wohnraum für ausländische Fachkräfte und bezahlbarem Wohnraum.

Pacht und Unterpacht von Landrechten

Übernimmt der Mieter das Land selbst und nicht nur Flächen in einem Gebäude, gilt das Bodengesetz. Artikel 21 nennt Pacht und Unterpacht unter den Arten der Übertragung von Landrechten, Artikel 22 verlangt die Zustimmung aller im Grundstückstitel eingetragenen Personen (und beider Ehegatten, wenn sie gemeinsam Inhaber sind, auch wenn einer nicht eingetragen ist), und Artikel 26 gestattet dem Inhaber einer Erbpacht oder von unbefristetem Eigentum die **Unterpacht** durch schriftlichen Vertrag. Eine vom Vertreter eines Minderjährigen oder einer nicht geschäftsfähigen Person gewährte Unterpacht darf fünf Jahre nicht überschreiten, verlängerbar (Artikel 27). Eine Unterpacht von Ackerbau-, Viehhaltungs- oder Forstflächen für fünf Jahre oder länger muss im Grundbuch eingetragen werden, und die Eintragung einer kürzeren ist freiwillig (Artikel 28); die Ministerialverordnung Nr. 009/MoE/22 vom 12/05/2022 regelt die Modalitäten der Unterpacht landwirtschaftlicher Flächen.

Für anderes Land schreibt das Bodengesetz die Eintragung einer Unterpacht nicht ausdrücklich vor, Artikel 24 bestimmt jedoch, dass eine Übertragung von Landrechten mit ihrer Eintragung im Grundbuch wirksam ist. Ein Mieter, der eine langfristige Grundstückspacht über ein Gewerbegrundstück

übernimmt oder sein Recht mit einer Hypothek belasten oder das Land bebauen will, sollte sein Recht daher eintragen lassen, damit es Käufer, Kreditgeber und den Staat bindet. Das Verfahren ist unter Grundbucheintragung, Grundstückstitel und Due Diligence beschrieben.

Eine Unterpacht kann nie länger oder stärker sein als die Hauptpacht. Erbpachtverträge über Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen laufen nach Artikel 18 der Verordnung des Premierministers Nr. 008/03 vom 03/07/2022 über 49 Jahre, und ein ausländischer Inhaber, der nicht mindestens 90 Tage vor Ablauf schriftlich einen Antrag stellt, verliert seine Rechte (Artikel 20). Ein Mieter sollte die Restlaufzeit des Vermieters prüfen und, wenn der Vermieter Ausländer ist, dessen Lage bei der Verlängerung.

Der schriftliche Mietvertrag und die Einreichung binnen 15 Tagen

Artikel 41 des Gesetzes Nr. 048/2023 vom 05/09/2023 über die Einnahmequellen und das Vermögen der dezentralen Gebietskörperschaften bestimmt, dass ein Mietvertrag über unbewegliches Vermögen schriftlich geschlossen und von den Parteien unterzeichnet wird und dass eine Kopie innerhalb von **15 Tagen** nach Unterzeichnung bei der Steuerverwaltung eingereicht wird. Die Vorschrift ist als steuerliche Pflicht des Vermieters ausgestaltet, da die Rwanda Revenue Authority (RRA) die Steuer auf Mieteinkünfte für die Distrikte erhebt, ein Mieter, der eine Gesellschaft ist, sollte jedoch einen Nachweis der Einreichung verlangen: Ein nicht eingereichter Mietvertrag ist bei der Due Diligence ein Warnsignal und lädt zu Streitigkeiten über die tatsächlich vereinbarte Miete ein. Eine mündliche oder nicht unterzeichnete Vereinbarung über ein Gewerbegebäude sollte nicht akzeptiert werden.

Sind die Räumlichkeiten mit einer Hypothek belastet, kommt es auch auf den Kreditgeber des Vermieters an. Der Leitfaden des Rwanda Development Board (RDB) zum Hypothekenrecht besagt, dass der Eigentümer eine Immobilie, sobald sie im Hypothekenregister eingetragen ist, ohne vorherige Zustimmung des Kreditgebers nicht übertragen, verkaufen, vermieten oder verschenken kann, und Artikel 7 des Gesetzes Nr. 10/2009 vom 14/05/2009 über Hypotheken untersagt beiden Parteien, während der im Hypothekenvertrag festgelegten Dauer andere Rechte an der Sicherheit auszuüben. Ein Mieter sollte das Hypothekenregister einsehen und bei einem bedeutenden Mietvertrag die Zustimmung des Kreditgebers einholen (Hypotheken, Sicherheiten und Immobiliengeschäft).

Miete in Ruanda-Franc: die Fremdwährungsvorschriften von 2025

Mieten in Kigali werden seit Langem in US-Dollar angegeben. Diese Praxis birgt nun ein echtes Risiko. Artikel 39 Nr. 6 des Gesetzes Nr. 033/2026 vom 24/07/2026 über die National Bank of Rwanda vermutet, dass jede Geldverbindlichkeit oder Transaktion in Ruanda in Ruanda-Franc ausgedrückt und beglichen wird, sofern andere Gesetze nichts anderes bestimmen, und die frühere Zulassung einer „zwischen den Parteien rechtmäßig vereinbarten“ Währung ist entfallen. Die **Verordnung Nr. 89/2025 vom 23/05/2025** zur Änderung der Verordnung Nr. 42/2022 über Devisengeschäfte definiert die Preisstellung in Fremdwährung so, dass sie das Anzeigen, Angeben, Bewerben, Verlangen, Fakturieren und Festlegen von Vertragspreisen in Fremdwährung umfasst. Preisstellung ohne Genehmigung wird mit einem Bußgeld von 5.000.000 RWF oder 10.000.000 RWF bei einem wiederholten Verstoß geahndet, Transaktionen ohne Genehmigung mit einem Bußgeld von 50 % des Betrags oder 100 % im Wiederholungsfall (neuer Artikel 34).

Die Ausnahmen finden sich in der Richtlinie Nr. 4230/2025-00042 vom 17/09/2025 der National Bank of Rwanda (BNR). Nach ihrem Artikel 4 gelten bestimmte Personen als zu Transaktionen in Fremdwährung zugelassen, darunter **Immobiliengesellschaften mit einem vom RDB genehmigten Investitionszertifikat für Transaktionen in Fremdwährung**, Lieferanten diplomatischer Vertretungen und internationaler Organisationen, Lieferanten ausländischer Fachkräfte und von Personen mit Einkünften aus ausländischen Quellen sowie jeder, den die BNR zulässt. Selbst ein zugelassener Vermieter darf Ruanda-Franc nicht ablehnen oder eine Zahlung in Fremdwährung erzwingen, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren, und jeder in Fremdwährung angezeigte Preis muss auch den Gegenwert in Franc zum täglichen Durchschnittskurs der BNR ohne Aufschlag ausweisen. Andere können über das E-Correspondence-Portal der BNR einen Antrag stellen; die BNR entscheidet innerhalb von 20 Arbeitstagen, einmal um 10 verlängerbar, danach gilt Schweigen als Genehmigung. Verträge, die vor der Richtlinie bestanden, hatten ab deren Veröffentlichung sechs Monate Zeit, um sich anzupassen (Artikel 12); das Datum der Veröffentlichung im Amtsblatt wurde nicht ermittelt, doch nach jeder Lesart war diese Frist lange vor dem 10. Oktober 2026 abgelaufen. Die vollständige Regelung finden Sie unter Devisenvorschriften.

Steuern auf Mieten: Steuer auf Mieteinkünfte, Körperschaftsteuer, Mehrwertsteuer und Grundsteuer

Wer was zahlt, hängt vom Vermieter ab. Ein Vermieter, der eine natürliche Person ist, oder eine andere nicht der Körperschaftsteuer unterliegende Person zahlt nach Artikel 39 bis 46 des Gesetzes Nr. 048/2023 an den Distrikt die **Steuer auf Mieteinkünfte** auf Einkünfte aus vermieteten Gebäuden, Verbesserungen und sonstigem unbeweglichem Vermögen in Ruanda. Die Sätze betragen 0 % auf jährliche Mieteinkünfte bis 180.000 RWF, 20 % von 180.001 RWF bis 1.000.000 RWF und 30 % über 1.000.000 RWF (Artikel 42). Der steuerpflichtige Betrag ist die Bruttomiete abzüglich pauschal 50 % für Instandhaltung und Unterhalt und abzüglich der tatsächlich gezahlten Bankzinsen auf ein Darlehen zum Bau oder Erwerb der Immobilie (Artikel 43). Die Erklärung ist jedes Jahr bis zum 31. Januar fällig (Artikel 44). Ein Vermieter, der eine Gesellschaft ist, bezieht die Miete stattdessen in seinen körperschaftsteuerpflichtigen Gewinn ein.

Die Mehrwertsteuer richtet sich nach der Art der Vermietung. Nachdem das Gesetz Nr. 009/2025 vom 27/05/2025 das Gesetz Nr. 049/2023 über die Mehrwertsteuer mit Wirkung vom 29. Mai 2025 geändert hat, bleibt die Vermietung von Wohnraum für mehr als 90 Tage steuerbefreit, sodass ein zur Mehrwertsteuer registrierter Vermieter von Büros, Läden oder Lagerhallen Mehrwertsteuer zum Regelsatz von 18 % berechnet, die ein zur Mehrwertsteuer registrierter Mieter in der Regel als Vorsteuer geltend machen kann (Mehrwertsteuer und elektronische Rechnungsstellung). Die **Grundsteuer auf unbewegliches Vermögen** schuldet der Eigentümer, Nießbraucher oder als Eigentümer Geltende mit 0,3 % des Marktwerts eines Gewerbegebäudes und seines Grundstücks und 0,1 % bei Industrieräumlichkeiten (Artikel 16), zuzüglich der vom Rat innerhalb der nationalen Spannen festgesetzten Bodensteuer auf das Grundstück; beide werden bis zum 31. Dezember erklärt und gezahlt. Ein Mietvertrag sollte ausdrücklich regeln, ob diese Steuern an den Mieter weitergegeben werden. Die Sätze und Spannen sind unter Bodensteuer, Grundsteuer und Übertragungskosten dargestellt.

Wohnungseigentumseinheiten: Büros und Wohnungen in gemeinschaftlichen Gebäuden

Viele Büros und Wohnungen in Kigali sind Einheiten in Gebäuden, die nach dem **Gesetz Nr. 15/2010 vom 07/05/2010** über die Begründung und Organisation von Wohnungseigentum und das Verfahren ihrer Eintragung (Amtsblatt Nr. Special vom 14/05/2010) aufgeteilt sind. Eine Einheit kann verkauft, vermietet oder mit einer Hypothek belastet werden (Artikel 16), und jede Einheit wird zusammen mit ihrem Anteil am Gemeinschaftseigentum als gesondertes Flurstück eingetragen und gesondert besteuert (Artikel 25). Artikel 25 macht außerdem Eigentümer, Mieter und Pächter für die Steuern auf eine Einheit haftbar; ein Mieter einer Einheit sollte daher vom Eigentümer verlangen, dass diese stets bezahlt werden. Grundstücke von Wohnungseigentumsanlagen und deren Gemeinschaftseigentum sind nach Artikel 12 des Gesetzes Nr. 048/2023 von der Grundsteuer auf unbewegliches Vermögen befreit, sodass die Einheiten selbst steuerpflichtig bleiben.

Ob eine ausländische natürliche Person eine Wohneinheit zur eigenen Nutzung kaufen darf, ist weniger klar, als viele Verkaufsprospekte nahelegen. Das Bodengesetz gewährt Ausländern Rechte an Land nur in Erbpacht oder als Konzession und nur zu Investitionszwecken (Artikel 16); die Kategorie der vermögenden Privatperson in Artikel 2 Nr. 22 des Gesetzes Nr. 006/2021 bezieht sich auf den Erwerb einer hochwertigen Immobilie im Wert von mindestens 500.000 USD, ändert jedoch nichts an der Besitzform, die das Bodengesetz zulässt. Für diesen Leitfaden wurde keine Vorschrift gefunden, die den Erwerb einer Wohnungseigentumseinheit durch einen Ausländer als solchen regelt; ein ausländischer Käufer sollte daher vor Zahlung einer Anzahlung eine schriftliche Bestätigung der National Land Authority (NLA) einholen, dass die Übertragung eingetragen wird (Der Zugang ausländischer Investoren zu Land).

Wohnraum für ausländische Mitarbeiter

Eine ausländische natürliche Person kann ohne Einschränkung ein Haus oder eine Wohnung mieten: Artikel 16 des Bodengesetzes beschränkt die Landrechte eines Ausländers, nicht Mietverhältnisse über Gebäude. Arbeitgeber müssen vor allem die steuerliche Behandlung einplanen. Nach Artikel 18 des Gesetzes Nr. 027/2022 vom 20/10/2022 zur Einführung von Einkommensteuern ist vom Arbeitgeber gestellter Wohnraum ein Sachbezug, der mit 20 % der Barbezüge des Arbeitnehmers aus der Beschäftigung bewertet wird, und vom Arbeitgeber unmittelbar an den Vermieter gezahlte Miete wird als Barbezug besteuert; ein Wohnungszuschuss oder ein von der Gesellschaft bezahlter Mietvertrag gehört also zur Bemessungsgrundlage der PAYE (Lohnsteuerabzug) (Einkommensteuer, PAYE und entsandte Fachkräfte). Zahlt der Arbeitgeber die Miete in Fremdwährung an einen Vermieter, der eine natürliche Person ist, muss der Vermieter selbst unter eine zugelassene Kategorie fallen; Lieferanten ausländischer Fachkräfte gelten nach der Richtlinie von 2025 als zugelassen, die Voraussetzungen zum Gegenwert in Franc und zum Ablehnungsverbot gelten jedoch weiterhin.

Bezahlbarer Wohnraum und Wohnungsbauträger

Bezahlbarer Wohnraum ist einer der zwölf vorrangigen Wirtschaftssektoren in Artikel 4 des Gesetzes Nr. 006/2021 vom 05/02/2021 über Investitionsförderung und -erleichterung, und der Anhang dieses Gesetzes gewährt registrierten Investoren, die bezahlbaren Wohnraum entwickeln und seine Kriterien

erfüllen, einen **Vorzugssatz der Körperschaftsteuer von 15 %**. Die staatliche Unterstützung von Projekten für bezahlbaren Wohnraum ist in den Anweisungen des Premierministers Nr. 004/03 von 2015 geregelt, die MININFRA unter den Rechtsakten zum Wohnungswesen aufführt; ihr aktueller Text wurde für diesen Leitfaden nicht geprüft. Bauträger, die zum Verkauf oder zur Vermietung bauen, benötigen außerdem die Genehmigung für die Immobilienentwicklung nach Artikel 30 des Gesetzes Nr. 10/2012 vom 02/05/2012 über Stadtplanung und Bauwesen in Ruanda, die zusammen mit den Anreizen und der Finanzierung des Bauträgers unter Hypotheken, Sicherheiten und Immobiliengeschäft und Investitionsanreize behandelt wird.

Ein gewerblicher Mietvertrag in Ruanda: die zwingenden Punkte

Posten	Regel	Quelle
Form	Schriftlich und von beiden Parteien unterzeichnet	Gesetz Nr. 048/2023 Art. 41; Bodengesetz Art. 26 für die Unterpacht von Land
Einreichung	Kopie an die Steuerverwaltung innerhalb von 15 Tagen nach Unterzeichnung	Gesetz Nr. 048/2023 Art. 41
Registrierung	Pflicht bei Unterpacht von Ackerbau-, Viehhaltungs- oder Forstflächen für 5 Jahre oder länger; Übertragungen von Landrechten mit der Eintragung wirksam	Bodengesetz Art. 24 und 28
Währung	Vermutung für RWF; Preisstellung in Fremdwährung nur durch zugelassene oder als zugelassen geltende Personen	Gesetz Nr. 033/2026 Art. 39 Nr. 6; Verordnung Nr. 89/2025; Richtlinie Nr. 4230/2025-00042
Bußgelder für Preisstellung in Fremdwährung	5.000.000 RWF; 10.000.000 RWF im Wiederholungsfall	Verordnung Nr. 89/2025, Art. 34
Bußgelder für Geschäfte in Fremdwährung	50 % des Betrags; 100 % im Wiederholungsfall	Verordnung Nr. 89/2025, Art. 34
Steuer auf Mieteinkünfte (Vermieter, der keine Gesellschaft ist)	0 % bis 180.000 RWF; 20 % bis 1.000.000 RWF; 30 % darüber; 50 % pauschale Aufwendungen; Erklärung bis 31. Januar	Gesetz Nr. 048/2023, Art. 42-44
Mehrwertsteuer	Wohnraumvermietung über 90 Tage steuerbefreit; gewerbliche Vermietung mit 18 % steuerpflichtig, wenn der Vermieter registriert ist	Gesetz Nr. 049/2023, geändert durch Gesetz Nr. 009/2025
Grundsteuer auf das Gebäude	0,3 % Gewerbe, 0,1 % Industrie, auf den Marktwert; fällig bis 31. Dezember	Gesetz Nr. 048/2023, Art. 16
Kondominiumseinheit (Wohnungs- oder Teileigentum)	Eigene Parzelle; Eigentümer, Mieter und Pächter haften für die Steuern auf die Einheit	Gesetz Nr. 15/2010, Art. 16, 25

Bevor Sie einen Mietvertrag über Büros, eine Lagerhalle oder eine Wohnung unterzeichnen

Eine Checkliste für Mieter von Räumlichkeiten in Ruanda. Die Punkte 1 bis 4 betreffen das Recht des Vermieters, den Mietvertrag abzuschließen; die Punkte 5 bis 9 betreffen die Vertragsbedingungen.

- [ ] **Titel und Laufzeit**
  Ermitteln Sie im Grundbuch den eingetragenen Inhaber, die Restlaufzeit der Erbpacht und bei einem ausländischen Vermieter dessen Stand bei der Verlängerung; der Mietvertrag kann nicht länger laufen als die zugrunde liegende Erbpacht.

- [ ] **Zustimmungen**
  Holen Sie die Zustimmung jeder im Titel eingetragenen Person und eines Ehegatten, der gemeinschaftlich Inhaber ist (Artikel 22 des Bodengesetzes), sowie jedes im eMRS eingetragenen Hypothekengläubigers ein.

- [ ] **Genehmigungen**
  Vergewissern Sie sich, dass die Zonierung die beabsichtigte Nutzung zulässt und dass für das Gebäude eine Nutzungsgenehmigung vorliegt (Artikel 87 des Gesetzes Nr. 10/2012); eine bedingte Nutzung ist derzeit nicht genehmigungsfähig.

- [ ] **Steuerlicher Status**
  Verlangen Sie Nachweise, dass Grundsteuer und Bodensteuer bezahlt sind, da die Steuern auf eine Einheit in einem Kondominium auf Mieter und Pächter übergehen können (Artikel 25 des Gesetzes Nr. 15/2010).

- [ ] **Währung**
  Legen Sie die Miete in Ruanda-Franc fest, sofern der Vermieter nicht nachweist, dass er befugt ist oder als befugt gilt, Preise in Fremdwährung festzusetzen und Fremdwährung entgegenzunehmen; geben Sie in diesem Fall den Gegenwert in Franc an.

- [ ] **Steuerliche Lastenverteilung**
  Legen Sie fest, wer Mehrwertsteuer, Grundsteuer, Bodensteuer und Nebenkosten trägt, und verpflichten Sie den Vermieter, den Mietvertrag innerhalb von 15 Tagen bei der RRA einzureichen.

- [ ] **Registrierung**
  Lassen Sie eine langfristige Grundstückspacht oder eine Unterpacht von Land eintragen, damit sie gegenüber Dritten wirksam ist (Artikel 24 des Bodengesetzes).

- [ ] **Enteignung und Beendigung**
  Regeln Sie, was geschieht, wenn das Land enteignet oder der Landvertrag des Vermieters wegen Nichtnutzung beendet wird: Die Entschädigung wird nach Gesetz Nr. 32/2015 an den Grundeigentümer und die Eigentümer des auf dem Land befindlichen Eigentums gezahlt, daher sollte der Mieterausbau im Mietvertrag geregelt werden.

☐ **Streitigkeiten**
Wählen Sie den Gerichtsstand, das anwendbare Recht und auf Wunsch ein Schiedsverfahren beim Kigali International Arbitration Centre (KIAC).

ENTSCHEIDUNGSHILFE

Kann die Miete in US-Dollar festgesetzt werden?

Eine Entscheidungshilfe für einen Mietvertrag, der nach den Regeln von 2025 abgeschlossen oder verlängert wird. Sie betrifft die Preisfestsetzung und den Zahlungsempfang durch den Vermieter; der Mieter sollte bei jedem Schritt Nachweise verlangen.

Q1 **Ist der Vermieter eine Immobiliengesellschaft, deren Investitionszertifikat des RDB Geschäfte in Fremdwährung genehmigt, oder eine von der BNR zugelassene Person?**

Ja Er darf Preise in Fremdwährung festsetzen und Fremdwährung entgegennehmen, muss aber den Gegenwert in Franc zum täglichen Durchschnittskurs der BNR ausweisen und darf Franc nicht zurückweisen, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren.

Nein Weiter zu Frage 2.

Q2 **Fällt der Vermieter unter eine andere Kategorie mit fingierter Befugnis nach Artikel 4 der Richtlinie Nr. 4230/2025-00042, etwa als Anbieter für diplomatische Vertretungen und internationale Organisationen oder für ausländische Fachkräfte und Personen mit Einkünften aus ausländischen Quellen?**

Ja Der Vermieter kann gegenüber diesen Mietern als befugt gelten; lassen Sie sich die Kategorie schriftlich bestätigen und halten Sie die Bedingungen zum Gegenwert in Franc und zum Verbot der Zurückweisung ein.

Nein Weiter zu Frage 3.

Q3 **Wird der Vermieter vor der Unterzeichnung über das elektronische Korrespondenzsystem (e-correspondence) bei der BNR eine Genehmigung beantragen?**

Ja Die BNR entscheidet innerhalb von 20 Arbeitstagen, einmal um 10 verlängerbar; Schweigen gilt danach als Genehmigung. Unterzeichnen Sie die Dollarklausel erst nach Erteilung der Genehmigung.

Nein Setzen Sie die Miete in Ruanda-Franc fest und zahlen Sie sie in Ruanda-Franc. Bei einer Preisfestsetzung in Fremdwährung droht ein Bußgeld von 5.000.000 RWF und bei deren Entgegennahme ein Bußgeld von 50 % des Betrags.

RECHENBEISPIEL

Steuer- und Währungsrechnung für einen Büromietvertrag in Kigali

Eine ruandische Gesellschaft in ausländischem Eigentum mietet für fünf Jahre ein ganzes Bürogebäude von 500 m^2 in Kigali von einer ruandischen Privatperson, die für die Mehrwertsteuer registriert ist und keine Genehmigung für Fremdwährungsgeschäfte hat. Miete und Werte dienen der Veranschaulichung.

Miete	500 m^2 x 15.000 RWF pro m^2 und Monat = 7.500.000 RWF im Monat bzw. 90.000.000 RWF im Jahr, festgesetzt in Ruanda-Franc, weil der Vermieter nicht befugt ist.
Mehrwertsteuer	18 % x 90.000.000 RWF = 16.200.000 RWF im Jahr, vom Vermieter in Rechnung gestellt und für einen mehrwertsteuerlich registrierten Mieter als Vorsteuer abziehbar.
Steuerpflichtige Mieteinkünfte des Vermieters	90.000.000 RWF abzüglich der pauschalen Aufwendungen von 50 % = 45.000.000 RWF (ohne Annahme von Hypothekenzinsen).
Steuer des Vermieters auf Mieteinkünfte	0 % auf die ersten 180.000 RWF; 20 % x 820.000 RWF = 164.000 RWF; 30 % x 44.000.000 RWF = 13.200.000 RWF; insgesamt 13.364.000 RWF, erklärt bis 31. Januar.
Grundsteuer	Angenommener Marktwert von Gebäude und Grundstück 1.500.000.000 RWF x 0,3 % = 4.500.000 RWF im Jahr; der Mietvertrag gibt sie als Zusatzkosten an den Mieter weiter.
Einreichung	Unterzeichneter Mietvertrag innerhalb von 15 Tagen nach Unterzeichnung bei der RRA eingereicht; der Mieter bewahrt den Einreichungsnachweis auf.
Wäre die Miete auf 5000 USD im Monat festgesetzt worden	Die Festsetzung eines Vertragspreises in Fremdwährung ohne Genehmigung setzt den Vermieter einem Bußgeld von 5.000.000 RWF aus, die Entgegennahme von Dollar einem Bußgeld von 50 % jedes erhaltenen Betrags.

Die Stufen der Steuer auf Mieteinkünfte werden hier auf den steuerpflichtigen Betrag nach dem Abzug gemäß Artikel 43 angewandt.

Ein Vermieter, der eine Gesellschaft ist, würde stattdessen Körperschaftsteuer auf seinen Mietgewinn zahlen, und ein Vermieter mit einem genehmigten Investitionszertifikat des RDB könnte die Miete unter Ausweis des Gegenwerts in Franc in Dollar festsetzen.

Fragen von Investoren

Gibt es in Ruanda ein Gesetz über gewerbliche Mietverhältnisse?

Der Leitfaden hat kein eigenes Gesetz für gewerbliche Mietverhältnisse gefunden. Die Miete eines Gebäudes ist ein Vertrag nach dem Gesetz Nr. 45/2011 über Verträge und nach ihren eigenen Bedingungen, daher müssen Kündigung, Kaution, Mietanpassung und Beendigung darin geregelt werden. Pacht und Unterpacht von Landrechten unterliegen außerdem den Artikeln 21 bis 28 des Bodengesetzes.

Muss ein Mietvertrag in Ruanda irgendwo eingetragen oder eingereicht werden?

Jeder Mietvertrag über unbewegliches Vermögen muss schriftlich abgefasst und unterzeichnet werden, und eine Kopie ist innerhalb von 15 Tagen nach Unterzeichnung bei der Steuerverwaltung einzureichen (Artikel 41 des Gesetzes Nr. 048/2023). Unterpachtverträge über Landwirtschafts-, Viehzucht- oder Forstflächen von fünf Jahren oder mehr müssen im Grundbuch eingetragen werden, und langfristige Grundstückspachtverträge sollten eingetragen werden, damit sie Dritte binden.

Kann die Miete in Ruanda in US-Dollar verlangt werden?

Nur von einem Vermieter, der befugt ist oder als befugt gilt, Geschäfte in Fremdwährung zu tätigen, etwa eine Immobiliengesellschaft, deren Investitionszertifikat des RDB Fremdwährungsgeschäfte genehmigt. Andernfalls verstößt die Festsetzung oder Abrechnung der Miete in Dollar gegen die Verordnung Nr. 89/2025, mit Bußgeldern von 5.000.000 RWF für die Preisfestsetzung und 50 % des Betrags für das Geschäft.

Welche Steuer zahlt ein Vermieter in Ruanda auf Mieteinnahmen?

Ein Vermieter, der eine natürliche Person ist, zahlt an den Distrikt Steuer auf Mieteinkünfte zu 0 % bis 180.000 RWF, 20 % bis 1.000.000 RWF und 30 % darüber, auf die Miete abzüglich eines pauschalen Aufwandsabzugs von 50 % und der Bankzinsen, erklärt bis 31. Januar. Ein Vermieter, der eine Gesellschaft ist, zahlt stattdessen Körperschaftsteuer. Gewerbliche Vermietungen durch einen für die Mehrwertsteuer registrierten Vermieter unterliegen zudem 18 % Mehrwertsteuer.

Kann ein Ausländer in Ruanda ein Haus oder ein Büro mieten?

Ja. Artikel 16 des Bodengesetzes beschränkt die Rechte an Land, die ein Ausländer halten darf, nicht aber Mietverhältnisse über Gebäude, sodass ausländische Privatpersonen und Gesellschaften in ausländischem Eigentum zu denselben Bedingungen mieten wie Ruander. Anders ist es beim Erwerb von Land oder einer Einheit: Ausländer halten Land nur in Erbpacht oder als Konzession zu Investitionszwecken.

Wird vom Arbeitgeber gestellter Wohnraum in Ruanda besteuert?

Ja. Vom Arbeitgeber gestellter Wohnraum ist ein Sachbezug, der mit 20 % der Barbezüge des Arbeitnehmers aus dem Arbeitsverhältnis bewertet wird, und eine im Namen des Arbeitnehmers unmittelbar an den Vermieter gezahlte Miete wird nach Artikel 18 des Einkommensteuergesetzes als Bareinkommen besteuert, sodass beides in die Berechnung der PAYE (Lohnsteuerabzug) eingeht.

AUSBLICK AUF 2027

- Vorschriften über Immobilienmakler und Immobilienverwaltung, zu denen die NLA im Juli 2026 den Verband der Immobilienmakler (RWAREB) und die Rwanda Housing Authority mit einem Zieltermin im September 2026 konsultierte; zu den berichteten Inhalten gehören die Zertifizierung und Zulassung von Maklern und Immobilienverwaltern sowie Referenznummern für angebotene Immobilien. Bis zum 10. Oktober 2026 waren sie im Amtsblatt nicht erschienen.
- Neue Rechtsakte der BNR nach dem Gesetz Nr. 033/2026 vom 24/07/2026, das das Zentralbankgesetz ersetzte; Vermieter und Mieter mit Fremdwährungsklauseln sollten auf etwaige Änderungen des Genehmigungsregimes der Richtlinie Nr. 4230/2025-00042 achten.
- Die Berufsorganisation für Immobilienfachleute, deren Errichtung die Regierung laut Berichten vom 28. September 2026 vorantreibt und die Immobilienverwalter und Vermietungsmakler gemeinsamen Standards unterwerfen würde.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Rental contract	*amasezerano y'ubukode*	*contrat de location*	Der schriftliche Mietvertrag über unbewegliches Vermögen, der innerhalb von 15 Tagen bei der Steuerverwaltung einzureichen ist (Artikel 41 des Gesetzes Nr. 048/2023).
Rental income tax	*umusoro ku nyungu z'ubukode*	*impôt sur le revenu locatif*	Die dezentrale Steuer auf Mieteinnahmen natürlicher Personen und anderer Personen, die nicht der Körperschaftsteuer unterliegen (Artikel 39 bis 46 des Gesetzes Nr. 048/2023).
Sub-lease	*ukwatira*	*sous-emphytéose*	Ein Vertrag, durch den der Inhaber einer Pacht oder eines unbefristeten Eigentums einem anderen für einen bestimmten Zeitraum Rechte an Land einräumt (Artikel 26 bis 28 des Bodengesetzes).

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Emphyteutic lease	*ubukode burambye*	*bail emphytéotique*	Der langfristige Vertrag zwischen dem Staat und einer Person, der in Ruanda die übliche Form des Landbesitzes ist; 49 Jahre für Gewerbe-und Wohnflächen.
Immovable property tax	*umusoro ku mutungo utimukanwa*	*impôt sur les biens immobiliers*	Die jährliche dezentrale Steuer auf Grundstücke und Gebäude, fällig bis 31. Dezember (Gesetz Nr. 048/2023).
Condominium	*isangiramutungo*	—	Ein in Einheiten aufgeteiltes Gebäude, wobei jede Einheit mit ihrem Anteil am Gemeinschaftseigentum als eigene Parzelle eingetragen wird (Gesetz Nr. 15/2010).
National Bank of Rwanda	*Banki Nkuru y'u Rwanda*	—	Die Zentralbank, die Personen ermächtigt, in Ruanda Preise in Fremdwährung festzusetzen und Geschäfte in Fremdwährung zu tätigen.

AUSLÄNDISCHE UND RUANDISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Mietverhältnisse über Gebäude stehen allen zu denselben Bedingungen offen: Eine Gesellschaft in ausländischem Eigentum, ein Staatsangehöriger der Ostafrikanischen Gemeinschaft (EAC) oder des COMESA und ein ruandischer Mieter unterzeichnen denselben Vertrag, reichen ihn auf dieselbe Weise ein und zahlen dieselben Steuern. Auch die Devisenvorschriften hängen nicht von der Staatsangehörigkeit ab; sie knüpfen an die Gebietsansässigkeit und an Geschäfte in Ruanda an, und eine in Ruanda gegründete Gesellschaft ist gebietsansässig, gleich wem sie gehört, sodass ein Vermieter oder Mieter in ausländischem Eigentum wie jeder Ruander an die Regel gebunden ist, nur in Franc abzurechnen. Ein Unterschied zeigt sich nur, wenn Gegenstand der Pacht das Land selbst ist oder der Mieter kaufen möchte: Die Rechte eines Ausländers an Land sind auf Erbpacht und Konzessionen zu Investitionszwecken beschränkt, und die zugrunde liegende Erbpacht eines ausländischen Vermieters endet, sofern die Verlängerung nicht mindestens 90 Tage vor Ablauf beantragt wird.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Dollar-Mietklauseln, die nach dem Übergangszeitraum von 2025 von einem Vermieter ohne Genehmigung unterzeichnet oder beibehalten werden: Die Bußgelder treffen den Vermieter, und die Klausel kann zum Streitgegenstand werden.
- Mietverträge, die nie innerhalb von 15 Tagen bei der RRA eingereicht wurden, was die Beweislage des Mieters schwächt und auf nicht erklärte Mieteinkünfte hindeutet.
- Die Vermietung eines mit einer Hypothek belasteten Gebäudes ohne Zustimmung des Kreditgebers, die der Eigentümer nach dem Leitfaden des RDB nicht allein erteilen kann.
- Eine Mietdauer, die länger ist als die Restlaufzeit der Erbpacht des Vermieters, oder ein ausländischer Vermieter, der die Verlängerung nicht rechtzeitig beantragt hat.
- Der Ausbau von Räumlichkeiten, für die keine Nutzungsgenehmigung vorliegt oder die in einer Zone liegen, in der die Nutzung nur bedingt zulässig ist.
- Nicht eingetragene langfristige Grundstückspachtverträge oder landwirtschaftliche Unterpachtverträge von fünf Jahren oder mehr, die Käufer und Kreditgeber nicht binden.

AMTLICHE QUELLEN

- Rwanda Revenue Authority: Gesetz Nr. 048/2023 vom 05/09/2023 über die Einnahmequellen und das Vermögen der dezentralen Gebietskörperschaften, Artikel 12, 16 und 39 bis 46 — https://www.rra.gov.rw/fileadmin/user_upload/LAW_DETERMINING_THE_SOURCES_OF_REVENUES_AND_PROPERTY_OF_DECENTRALIZED_ENTITIES.pdf
- Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 10/06/2021: Gesetz Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden, Artikel 16 und 21 bis 28 (von REMA bereitgestellte Kopie) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf
- National Bank of Rwanda: Devisenverordnungen und -richtlinien (Verordnung Nr. 42/2022, Verordnung Nr. 89/2025, Richtlinie Nr. 4230/2025-00042) — https://www.bnr.rw
- National Land Authority: Gesetz Nr. 15/2010 vom 07/05/2010 über die Schaffung und Organisation von Kondominien und die Verfahren für ihre Eintragung — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Condominium_Law_gazetted_on_14.05.2010.pdf
- amategeko.gov.rw: ruandisches Rechtsportal (Gesetz Nr. 45/2011 vom 25/11/2011 über Verträge) — https://www.amategeko.gov.rw

Enteignung und Entschädigung: die Garantie des Investitionsgesetzes, Gesetz Nr. 32/2015 über die Enteignung im öffentlichen Interesse, wer entscheidet, Bewertung zum Marktwert zuzüglich 5 %, Einwendungen und gerichtliche Anfechtung, die 120-Tage-Regel für die Zahlung sowie die Regeln von 2024 über die Inanspruchnahme und die Beendigung von Landverträgen wegen Nichtnutzung

Überprüft am 19. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren internationaler Erfahrung · Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Artikel 10 des Gesetzes Nr. 006/2021 vom 05/02/2021 über Investitionsförderung und -erleichterung erklärt Privateigentum für unverletzlich und lässt eine Enteignung nur zu, nachdem der Investor nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze angemessen entschädigt wurde, und Gesetz Nr. 32/2015 vom 11/06/2015 über die Enteignung im öffentlichen Interesse (Amtsblatt Nr. 35 vom 31/08/2015) erlaubt nur der Regierung, sie anzuordnen, im öffentlichen Interesse und gegen vorherige angemessene Entschädigung (Artikel 3).
- Die Enteignung wird vom Distriktrat, vom Rat der Stadt Kigali, vom für Land zuständigen Ministerium durch Ministerialverordnung, wenn mehrere Distrikte betroffen sind, oder vom Amt des Premierministers durch Verordnung des Premierministers für Projekte der nationalen Sicherheit genehmigt (Artikel 9 des Gesetzes Nr. 32/2015), und die Entscheidung muss innerhalb von 15 Tagen veröffentlicht werden (Artikel 16).
- Grundstücke und Eigentum werden von Sachverständigen, die vom Institute of Real Property Valuers in Rwanda zertifiziert sind, zu den geltenden Marktpreisen bewertet, zuzüglich einer Entschädigung für Beeinträchtigung in Höhe von 5 % des Gesamtwerts des enteigneten Eigentums (Artikel 23 und 28 des Gesetzes Nr. 32/2015).
- Ein unzufriedener Eigentümer legt seine Gründe innerhalb von 7 Tagen nach Genehmigung des Bewertungsberichts dar, reicht innerhalb von 10 Tagen auf eigene Kosten ein Gegengutachten ein, erhält die Entscheidung des Enteignenden innerhalb von 5 Arbeitstagen und kann innerhalb von 15 Tagen das Gericht anrufen, während der vom Enteignenden ermittelte Betrag in der Zwischenzeit gezahlt wird (Artikel 33 und 34).
- Die Entschädigung muss innerhalb von 120 Tagen nach der Genehmigung gezahlt werden, andernfalls wird die Enteignung nichtig, sofern nichts anderes vereinbart ist; eine verspätete Zahlung oder ein

Rückzug nach der Bewertung erhöht sie um 5 %, und der Eigentümer hat danach 120 Tage Zeit für den Umzug (Artikel 36 und 37).

- Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 vom 10/07/2024 erlaubt dem Chief Registrar of Land Titles, nach einer Frist von 90 Tagen den Landvertrag über erschlossenes städtisches Land zu beenden, das mindestens fünf aufeinanderfolgende Jahre ungenutzt geblieben ist; der Eigentümer kann während der Frist verkaufen, und ein Investitionsvertrag kann diese Gründe abändern (Artikel 18 bis 22).

Die Garantie: unverletzliches Eigentum und vorherige angemessene Entschädigung

Das ruandische Recht schützt Eigentum auf drei Ebenen vor willkürlicher Wegnahme. Artikel 10 des **Gesetzes Nr. 006/2021 vom 05/02/2021 über Investitionsförderung und -erleichterung** (des Investitionsgesetzes) gibt einem Investor das Recht, allein oder gemeinschaftlich Privateigentum zu besitzen, erklärt dieses Eigentum für unverletzlich, bestimmt, dass eine Investition oder ein Recht an zu ihr gehörendem Eigentum nur in den gesetzlich vorgesehenen Fällen gepfändet oder eingezogen werden kann, und sieht vor, dass eine Enteignung im öffentlichen Interesse erfolgt, nachdem der Investor nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze angemessen entschädigt wurde. Artikel 41 des Gesetzes Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden (des Bodengesetzes) gewährt den Inhabern den vollen Genuss ihres Landes und schützt sie vor Entziehung, außer durch Enteignung im öffentlichen Interesse gegen vorherige angemessene Entschädigung. Das **Gesetz Nr. 32/2015 vom 11/06/2015 über die Enteignung im öffentlichen Interesse**, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 35 vom 31/08/2015 und an die Stelle des Gesetzes Nr. 18/2007 getreten, regelt das Verfahren und die Beträge.

Die Garantie ist kein Versprechen, dass Land niemals in Anspruch genommen wird. Das Investitionsgesetz erlaubt die Enteignung gegen Entschädigung; Behauptungen in einigen Sekundärquellen, es verbiete die Enteignung von Eigentum der Investoren, sind falsch. Was das Gesetz garantiert, ist ein Verfahren: ein Zweck im öffentlichen Interesse, eine Entscheidung eines zuständigen Organs, eine Bewertung zum Marktwert, ein Recht auf Anfechtung und die Zahlung vor dem Umzug. Ein ausländischer Investor, dessen Struktur die Voraussetzungen erfüllt, kann zudem Schutz durch Investitionsabkommen genießen, der in Investor-Staat-Streitigkeiten und Schutz durch Investitionsabkommen behandelt wird.

Was als öffentliches Interesse gilt

Artikel 3 behält die Befugnis, eine Enteignung anzuordnen, der Regierung vor und beschränkt sie auf das öffentliche Interesse gegen vorherige und angemessene Entschädigung. Artikel 5 zählt 22 Tätigkeiten im öffentlichen Interesse auf, darunter Straßen und Eisenbahnen, Wasserleitungen, Speicherbecken, Staudämme und Aufbereitungsanlagen, Strom-, Gas-, Öl- und Kommunikationsleitungen, Flughäfen, Parkplätze, Bahnhöfe und Häfen, Schutzgebiete und historische Stätten, Sicherheitseinrichtungen, Krankenhäuser, Schulen, Regierungsgebäude, Märkte, Friedhöfe, Gedenkstätten des Völkermords, **Tätigkeiten zur Umsetzung von Masterplänen für Landnutzung und Entwicklung** sowie Mineralien und andere natürliche Ressourcen der öffentlichen Domäne. Der für Land zuständige Minister kann durch Verordnung weitere Tätigkeiten hinzufügen.

Die Kategorie der Masterpläne verdient Aufmerksamkeit, weil sie private Projekte erfassen kann, die einen Plan umsetzen. Artikel 6 verpflichtet den Initiator eines solchen Projekts, zunächst mit den Eigentümern der betroffenen Vermögenswerte zu verhandeln; erst wenn die Verhandlungen scheitern, werden die Enteignungsförmlichkeiten auf Antrag des Enteignenden und des Initiators durchgeführt, und der Preis wird vom Initiator vor Beginn jeglicher Arbeiten gezahlt. Mineralien sind ein Sonderfall. Alle Eigentums- und Verfügungsrechte an Mineralien und Steinbruchprodukten in, unter oder auf jeglichem Land in Ruanda stehen nach Artikel 3 Buchst. a des Gesetzes Nr. 072/2024 vom 26/06/2024 über Bergbau- und Steinbruchbetriebe (des Bergbaugesetzes) ungeachtet des privaten Eigentums am Land dem Staat zu, und Artikel 43 des Bodengesetzes weist die natürlichen Ressourcen allgemein dem Staat zu. Nach Artikel 4 des Bergbaugesetzes muss der Inhaber einer Bergbaulizenz dem Grundeigentümer oder rechtmäßigen Besitzer vor Beginn der Bergbautätigkeit eine angemessene Entschädigung leisten, woraufhin das erworbene Land auf den Staat eingetragen wird, während der Inhaber einer Explorations- oder Steinbruchlizenz mit dem Eigentümer einen schriftlichen Pachtvertrag schließt und das Land bei Ende der Tätigkeit zurückgibt. Das Bergbaugesetz legt keine eigene Bewertungsmethode fest (Kapitel Mineralien, Bergbau, Öl und Gas). Artikel 47 des Bodengesetzes fügt hinzu, dass der Inhaber von Rechten an Land unterirdische oder oberirdische Arbeiten im öffentlichen Interesse, etwa Kabel und Leitungen, nicht behindern darf, für jeden dadurch verursachten Schaden jedoch eine angemessene Entschädigung erhält.

Wer entscheidet und wie die Entscheidung bekannt gemacht wird

Welches Organ das Projekt bestimmt, hängt von seiner Reichweite ab (Artikel 7): der Exekutivausschuss des Distrikts für einen Distrikt, der Exekutivausschuss der Stadt Kigali für mehrere Distrikte innerhalb Kigalis und das zuständige Ministerium für mehrere Distrikte oder ein nationales Projekt. Ein Aufsichtsausschuss auf derselben Ebene prüft den Antrag (Artikel 8). Der Antrag muss Art und öffentlichen Zweck des Projekts, den Masterplan des Landes mit Karten, die Vermögenswerte und die Liste der Rechteinhaber, ein Umweltdokument, den Nachweis, dass Mittel für die Entschädigung verfügbar sind, eine Stellungnahme zur Eignung des Landes, Protokolle, aus denen hervorgeht, dass die Bevölkerung informiert wurde, und eine Untersuchung der Folgen für die zu Enteignenden enthalten (Artikel 10).

Der Ausschuss prüft die Relevanz innerhalb von 30 Tagen nach dem Antrag und hält eine Anhörung der örtlichen Bevölkerung ab (Artikel 11); anschließend übermittelt er seine schriftliche Entscheidung innerhalb von 15 Tagen nach dieser Anhörung (Artikel 14). Genehmigendes Organ nach Artikel 9 ist der Distriktrat, der Rat der Stadt Kigali, das für Land zuständige Ministerium durch **Ministerialverordnung** für Projekte, die mehr als einen Distrikt betreffen, oder das Amt des Premierministers durch Verordnung des Premierministers für Projekte der nationalen Sicherheit und Souveränität, und es genehmigt innerhalb von 15 Tagen nach der Entscheidung des Ausschusses (Artikel 15). Ein aktuelles Beispiel ist die Ministerialverordnung Nr. 006/MoE/25 vom 03/10/2025, vom Kabinett am 15. September 2025 gebilligt und im Amtsblatt Nr. Special vom 07/10/2025 veröffentlicht, die die Enteignung für einen Staudamm und ein Wasserversorgungssystem vom Distrikt Gicumbi bis zum Distrikt Nyagatare genehmigt.

Innerhalb von 15 Tagen nach der Genehmigung wird die Entscheidung über einen Radiosender und in einer Zeitung mit großer Verbreitung bekannt gegeben, und die Liste der eingetragenen Rechteinhaber und des Eigentums wird in den Amtsräumen der Stadt Kigali, des Distrikts, des Sektors und der Zelle ausgehängt (Artikel 16). Ab der Veröffentlichung darf der Eigentümer auf dem Land keine neuen langfristigen Tätigkeiten aufnehmen; alles, was danach gebaut wird, wird nicht entschädigt (Artikel 17).

Anfechtung der Entscheidung und der Liste

Eine betroffene Person kann innerhalb von **30 Tagen** nach der Veröffentlichung das dem entscheidenden Organ unmittelbar übergeordnete Organ unter schriftlicher Angabe der Gründe um Überprüfung der Entscheidung ersuchen; dieses Organ muss innerhalb von 30 Tagen schriftlich und mit Begründung antworten (Artikel 18). Der Antragsteller der Enteignung hat bei Ablehnung des Projekts das spiegelbildliche Recht: 15 Tage für den Überprüfungsantrag, 30 Tage für die Entscheidung (Artikel 19). Innerhalb von 15 Tagen nach Veröffentlichung der vorläufigen Liste der zu enteignenden Personen kann jeder Betroffene das Organ, das sie erstellt hat, um Überprüfung ersuchen, und dieses Organ entscheidet innerhalb von 7 Arbeitstagen (Artikel 20); der Bürgermeister oder der Minister genehmigt sodann die endgültige Liste innerhalb von 7 Arbeitstagen, und sie wird zur Grundlage der Bestandsaufnahme (Artikel 21). Ein Investor, dessen Name, Parzelle oder Gebäude fehlen oder falsch beschrieben sind, muss innerhalb dieser Fristen handeln, weil die Liste die Bewertung bestimmt.

Bewertung: Marktwert zuzüglich 5 %

Die Werte stützen sich auf eine jährliche Liste der Bodenwerte und der Preise für Eigentum auf dem Land, die vom **Institute of Real Property Valuers in Rwanda (IRPV)** zu den geltenden Marktpreisen erstellt, vom Regulierungsrat für die Immobilienbewertung genehmigt und im Amtsblatt veröffentlicht wird (Artikel 22). Sobald die Enteignung beschlossen ist, bestellt der Enteignende vom IRPV zertifizierte Sachverständige (Artikel 23) und gibt den Beginn der Vermessung und Bestandsaufnahme im Amt der Zelle sowie im Radio und in der Presse bekannt (Artikel 24). Die Bewertung erfolgt in Anwesenheit der Eigentümer oder ihrer gesetzlichen Vertreter und örtlicher Amtsträger, und ein Protokoll hält fest, wer anwesend war (Artikel 25).

Der Eigentümer muss seinen Grundstückstitel und Nachweise über das Eigentum am Eigentum auf dem Land vorlegen, bei einer natürlichen Person mit Unterlagen zum Personenstand und zum Güterstand; wer enteignet wurde, unrechtmäßig besitzt oder gesetzlich verbotene Tätigkeiten entwickelt hat, erhält nichts (Artikel 26). Bewertet werden drei Positionen: das Land, die darauf zu seiner effizienten Bewirtschaftung oder rationellen Nutzung ausgeübten Tätigkeiten und die verursachte Beeinträchtigung (Artikel 27). Grundstücke und Eigentum werden nach Größe, Art, Lage und den geltenden Marktpreisen bewertet, und die **Entschädigung für Beeinträchtigung beträgt 5 % des Gesamtwerts** des enteigneten Eigentums (Artikel 28). Die Bewertung muss innerhalb von 30 Tagen abgeschlossen sein, verlängerbar um 15 (Artikel 29); der Enteignende entscheidet über den Bericht und veröffentlicht ihn innerhalb von 15 Tagen (Artikel 31), und Eigentümer, die einverstanden sind, unterzeichnen ihn innerhalb eines Zeitfensters von 7 bis 21 Tagen (Artikel 32).

Anfechtung des Betrags

Ein Eigentümer, der mit dem Wert nicht einverstanden ist, muss seine Gründe innerhalb von **7 Tagen** nach Genehmigung des Bewertungsberichts schriftlich darlegen und auf eigene Kosten einen vom IRPV anerkannten Sachverständigen oder ein solches Unternehmen beauftragen, dessen Gegengutachten innerhalb von 10 Tagen vorliegen muss (Artikel 33). Der Enteignende entscheidet innerhalb von 5 Arbeitstagen nach dessen Eingang. Akzeptiert er es, tritt das Gegengutachten an die Stelle des ursprünglichen Berichts; andernfalls wird ein Protokoll über die streitigen Punkte von beiden Seiten und ihren Sachverständigen unterzeichnet (Artikel 34). Der Eigentümer kann die Sache sodann innerhalb von **15 Tagen** nach Unterzeichnung dieses Protokolls dem zuständigen Gericht vorlegen. Der vom Enteignenden ermittelte Betrag wird in der Zwischenzeit gezahlt, damit das Projekt nicht ausgesetzt wird. Für eine Gesellschaft, deren Entscheidungsträger im Ausland sitzen, sind dies kurze Fristen, und sie sind der häufigste Grund, weshalb Investoren ihre Verhandlungsposition einbüßen.

Zahlung, Umzug und mit einer Hypothek belastetes Eigentum

Die Entschädigung wird in Ruanda-Franc oder in jeder anderen vereinbarten Form gezahlt und muss vor dem Umzug des Eigentümers gezahlt werden (Artikel 35). Sie muss innerhalb von **120 Tagen** nach der Genehmigung durch den Distriktrat, den Rat der Stadt oder das Ministerium gezahlt werden; geschieht dies nicht, wird die Enteignung nichtig, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren, und nach der Zahlung hat der Eigentümer bis zu 120 Tage Zeit für den Umzug, ohne Kulturen anzupflanzen, deren Ernte länger dauert (Artikel 36). Ein Enteignender, der nach der Bewertung zurücktritt oder verspätet zahlt, schuldet zusätzlich 5 % der Entschädigung; vereinbaren die Parteien nach einer verspäteten Zahlung die Fortsetzung, werden zuerst die 5 % gezahlt, und die Verlängerung darf ein Jahr nicht überschreiten, und ein Rücktritt nach einer solchen Vereinbarung kostet weitere 5 % (Artikel 37).

Das Geld wird auf ein Bankkonto nach Wahl des Eigentümers gezahlt, bei Miteigentümern auf ein Gemeinschaftskonto, an die Staatskasse, wenn Miteigentümer sich nicht einigen oder innerhalb von 30 Tagen kein Konto angegeben wird, und, wenn das Eigentum einen Kredit sichert, auf das von der Bank oder dem Finanzinstitut bestimmte Konto (Artikel 38). Ein Kreditgeber hat daher einen unmittelbaren Anspruch auf die Entschädigung, und ein Kreditnehmer sollte damit rechnen, dass seine Bank ab der Bewertungsphase beteiligt ist (Hypotheken, Sicherheiten und Immobiliengeschäft).

Inanspruchnahme und Beendigung wegen Nichtnutzung: die Verordnung von 2024

Unabhängig von der Enteignung kann der Staat gegen ungenutztes Land vorgehen. Artikel 49 des Bodengesetzes erlaubt ihm, einen Grundeigentumsvertrag nach **schriftlicher Mitteilung mit einer Frist von 90 Tagen** zu beenden, wenn der Inhaber seinen Pflichten nicht nachgekommen ist, es sei denn, er weist triftige Gründe nach, und Artikel 70 erlaubt dem Minister, ungenutzte Landwirtschafts-, Viehzucht- oder Forstflächen in Anspruch zu nehmen. Die **Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 vom 10/07/2024** über die vorübergehende Inanspruchnahme von Land und die Beendigung des Grundeigentumsvertrags (Amtsblatt Nr. Special vom 11/07/2024) regelt die Einzelheiten.

Landwirtschafts- oder Forstflächen von 5 Hektar oder mehr, die ohne triftigen Grund ein Jahr lang brachliegen, können nach einer Frist von 90 Tagen vorübergehend in Anspruch genommen werden, für 3 Jahre bei Landwirtschaft und für 10 bei Forstwirtschaft.

Artikel 18 zählt die Beendigungsgründe auf: der eigene schriftliche Antrag des Eigentümers; die Nichtnutzung von Land, das mit grundlegender Infrastruktur wie Straße, Wasser und Strom erschlossen ist, an einem Ort liegt, an dem Baugenehmigungen erteilt werden können und der Masterplan umgesetzt wird oder der vom Rat als Toplage ausgewiesen ist, und das mindestens **fünf aufeinanderfolgende Jahre** nicht planentsprechend genutzt wurde; das Versäumnis, in Anspruch genommenes Land zurückzufordern oder die damit verbundenen Bedingungen zu erfüllen; oder ein anderer vom Kabinett gebilligter Grund. Artikel 18 Abs. 2 erlaubt, dass ein Vertrag eines Investors mit der zuständigen Behörde diese Gründe abändert. Der Bürgermeister der Stadt oder des Distrikts wendet sich an den Chief Registrar of Land Titles mit Berichten aus fünf Jahren und mit Schreiben, in denen der Eigentümer zur Nutzung des Landes aufgefordert wurde, wobei die Schreiben der letzten zwei Jahre ihn an sein Recht zur Übertragung erinnern (Artikel 19). Der Chief Registrar setzt eine Frist von 90 Tagen, die im Grundbuch vermerkt wird (Artikel 20). Während dieser Frist kann der Eigentümer das Land an jemanden verkaufen oder übertragen, der es nutzen kann, doch der Vertrag des Käufers endet automatisch, wenn dieser das Land nicht innerhalb von zwei Jahren erschließt (Artikel 21). Bei Beendigung wird das Land bewertet, der Wert wird dem Eigentümer nach Abzug der Kosten der Arbeiten gezahlt, und das Land wird auf den Käufer eingetragen (Artikel 22).

Die Praxis und wie Investoren sich schützen

Die Erfahrungen vor Ort haben nicht immer dem Gesetz entsprochen. Eine Studie von Transparency International aus dem Jahr 2024, zitiert im Investment Climate Statement 2025 der Regierung der Vereinigten Staaten, berichtete von kurzen Fristen, davon, dass nur 41,3 % der Betroffenen vorab informiert wurden, und von Entschädigungen, die häufig nicht den geltenden Marktpreisen entsprachen. Diese Feststellungen stammen aus Sekundärquellen, erklären aber, warum die gesetzlichen Fristen wichtig sind: Ein Eigentümer, der seine Unterlagen bereithält und einen eigenen Sachverständigen beauftragt hat, kann die Fristen von 7 und 10 Tagen nutzen, einer, der abwartet, nicht.

Der praktische Schutz beginnt lange vor jeder Mitteilung. Lassen Sie jede Übertragung und jedes Gebäude eintragen, damit der Grundstückstitel und die nach Artikel 26 erforderlichen Nachweise vorhanden sind; führen Sie Aufzeichnungen über Verbesserungen und deren Kosten; verhandeln Sie in jedem Investitionsvertrag mit dem Staat die Beendigungsgründe, deren Abänderung Artikel 18 Abs. 2 der Verordnung von 2024 zulässt, sowie die Entschädigungsgrundlage für jede Inanspruchnahme; und notieren Sie die Fristen von 30, 15, 7 und 10 Tagen, sobald ein Projekt veröffentlicht wird. Ist die Entschädigung unzureichend, bleiben der Rechtsweg nach Artikel 34 und für ausländische Investoren, die die Voraussetzungen erfüllen, Rechtsbehelfe aus Investitionsabkommen; öffentlich-rechtliche Anfechtungen werden in Aufsichtsrechtliche, steuerliche und öffentlich-rechtliche Streitigkeiten behandelt.

Die gesetzlichen Fristen nach Gesetz Nr. 32/2015

Schritt	Frist	Artikel
Ausschuss prüft die Relevanz und hört die Bevölkerung an	30 Tage ab dem Antrag	Art. 11
Ausschuss übermittelt die Entscheidung an das genehmigende Organ	15 Tage ab der Anhörung	Art. 14
Genehmigung durch Distriktrat, Rat der Stadt, Ministerialverordnung oder Verordnung des Premierministers	15 Tage ab der Entscheidung des Ausschusses	Art. 9, 15
Veröffentlichung im Radio, in der Presse und in den örtlichen Amtsräumen	15 Tage ab der Genehmigung	Art. 16
Überprüfungsantrag des Eigentümers gegen die Entscheidung	30 Tage ab der Veröffentlichung; Antwort innerhalb von 30 Tagen	Art. 18
Überprüfung der Liste der zu enteignenden Personen	15 Tage ab der Veröffentlichung; Entscheidung innerhalb von 7 Arbeitstagen	Art. 20
Bewertung	30 Tage, verlängerbar um 15	Art. 29
Genehmigung und Veröffentlichung des Bewertungsberichts	15 Tage ab der Vorlage	Art. 31
Unterzeichnung des Berichts durch einverstandene Eigentümer	7 bis 21 Tage ab der Veröffentlichung	Art. 32
Einwendung und Gegengutachten	7 Tage für die Einwendung; Gegengutachten innerhalb von 10 Tagen	Art. 33
Entscheidung des Enteignenden über das Gegengutachten; Anrufung des Gerichts	5 Arbeitstage; danach 15 Tage für die Anrufung des Gerichts	Art. 34
Zahlung der Entschädigung	120 Tage ab der Genehmigung, andernfalls ist die Enteignung nichtig, sofern nichts anderes vereinbart ist	Art. 36
Umzug nach der Zahlung	Bis zu 120 Tage	Art. 36
Verspätete Zahlung oder Rücktritt	Zusätzlich 5 % der Entschädigung	Art. 37

Wenn eine Projektbekanntmachung Ihr Land betrifft

Eine Checkliste für das Vorgehen eines Eigentümers oder Pächters, dessen Parzelle in einer veröffentlichten Enteignungsentscheidung aufgeführt ist.

- [ ] **Alle Fristen notieren**
  Rechnen Sie mit 30 Tagen für die Überprüfung der Entscheidung und 15 Tagen für die Überprüfung der Liste, und bereiten Sie sich auf 7 Tage für die Einwendung und 10 Tage für ein Gegengutachten vor, sobald der Bewertungsbericht genehmigt ist.
- [ ] **Liste prüfen**
  Vergewissern Sie sich, dass die Gesellschaft, ihre Parzelle (nach UPI) und jedes Gebäude und jede Verbesserung in der ausgehängten Liste der Rechteinhaber und des Eigentums richtig erscheinen.
- [ ] **Nachweise zusammenstellen**
  Stellen Sie den Grundstückstitel, die Baugenehmigungen, die Nutzungsgenehmigung, Rechnungen über Verbesserungen und die Gesellschaftsunterlagen zusammen, die Artikel 26 zur Voraussetzung der Zahlung macht.
- [ ] **Neue langfristige Arbeiten einstellen**
  Nach der Veröffentlichung begonnene Arbeiten werden nicht entschädigt (Artikel 17); führen Sie nur zu Ende, was die vorhandenen Vermögenswerte schützt.
- [ ] **An der Bewertung teilnehmen**
  Entsenden Sie einen bevollmächtigten Vertreter zur Vermessung und Bestandsaufnahme und achten Sie darauf, dass das Protokoll die Anwesenheit und die erfassten Vermögenswerte festhält (Artikel 25).
- [ ] **Frühzeitig einen eigenen Sachverständigen beauftragen**
  Beauftragen Sie einen vom IRPV anerkannten Sachverständigen, bevor der Bericht veröffentlicht wird, damit das Gegengutachten innerhalb von 10 Tagen vorgelegt werden kann.
- [ ] **Kreditgeber und Mieter einbeziehen**
  Informieren Sie jeden Hypothekengläubiger, auf dessen Konto die Zahlung eingehen wird (Artikel 38), und alle Mieter, deren Ausbau und Umzug der Mietvertrag bereits regeln sollte.
- [ ] **Die 120 Tage im Blick behalten**
  Erfolgt die Zahlung nicht innerhalb von 120 Tagen nach der Genehmigung, ist die Enteignung nichtig, sofern Sie nicht der Fortsetzung zustimmen; jede Vereinbarung über die Fortsetzung sollte zuerst die 5 % sichern (Artikel 37).

RECHENBEISPIEL

Eine Lagerhalle an einer Trasse für eine Straßenverbreiterung

Eine ruandische Tochtergesellschaft einer südafrikanischen Logistikgruppe hält eine eingetragene Erbpacht an einem 5000 m^2 großen Grundstück in Kigali mit einer Lagerhalle, das zugunsten einer ruandischen Bank mit einer Hypothek belastet ist. Eine Straßenverbreiterung wird vom Rat der Stadt Kigali genehmigt. Alle Werte dienen der Veranschaulichung.

Bewertung des Enteignenden	Land 5000 m^2 x 60.000 RWF = 300.000.000 RWF; Lagerhalle und Hof 450.000.000 RWF; Eigentum insgesamt 750.000.000 RWF.
Entschädigung für Beeinträchtigung	5 % x 750.000.000 RWF = 37.500.000 RWF (Artikel 28); Angebot 787.500.000 RWF.
Einwendung	Die Gesellschaft erhebt am Tag 5 schriftlich Einwendungen und legt am Tag 14 (innerhalb von 10 Tagen nach dem Antrag) ein vom IRPV anerkanntes Gegengutachten über 900.000.000 RWF für das Eigentum vor: mit 5 % 945.000.000 RWF.
Entscheidung des Enteignenden	Innerhalb von 5 Arbeitstagen abgelehnt; Protokoll über die streitigen Punkte unterzeichnet; die Gesellschaft klagt innerhalb von 15 Tagen.
Zahlung in der Zwischenzeit	787.500.000 RWF werden innerhalb von 120 Tagen nach der Genehmigung auf das von der Hypothekenbank bestimmte Konto gezahlt (Artikel 38), die den Betrag auf den Kredit anrechnet.
Wäre die Zahlung verspätet erfolgt	Die Parteien vereinbaren die Fortsetzung: Die Stadt zahlt zuerst 5 % x 787.500.000 RWF = 39.375.000 RWF, und die Verlängerung darf ein Jahr nicht überschreiten.
Umzug	Die Gesellschaft hat nach der Zahlung bis zu 120 Tage Zeit für den Umzug; der Mietvertrag mit ihrem Mieter sieht die Beendigung und einen Anteil an der Entschädigung für den Ausbau vor.

Die Klage betrifft die Differenz von 157.500.000 RWF zwischen 945.000.000 RWF und 787.500.000 RWF.

Hätte die Gesellschaft die Fristen von 7 und 10 Tagen nicht eingehalten, wäre es bei der Bewertung des Enteignenden geblieben.

Fragen von Investoren

Kann die ruandische Regierung das Land eines ausländischen Investors enteignen?

Ja, aber nur im öffentlichen Interesse, durch ein zuständiges Organ und nach angemessener Entschädigung. Artikel 10 des Investitionsgesetzes erklärt Privateigentum für unverletzlich und lässt eine Enteignung nur gegen angemessene Entschädigung nach Maßgabe des Gesetzes zu, und Gesetz Nr. 32/2015 regelt das Verfahren, die Bewertung zum Marktwert, die Zahlung von 5 % für Beeinträchtigung und die Zahlungsfrist von 120 Tagen.

Wie wird die Entschädigung für eine Enteignung in Ruanda berechnet?

Vom Institute of Real Property Valuers zertifizierte Sachverständige bewerten das Land und das darauf befindliche Eigentum nach Größe, Art, Lage und den geltenden Marktpreisen, unter Heranziehung der jährlichen Werteliste als Bezugsgröße, und rechnen eine Entschädigung für Beeinträchtigung in Höhe von 5 % des Gesamtwerts des enteigneten Eigentums hinzu (Artikel 22, 23 und 28 des Gesetzes Nr. 32/2015).

Wie kann ich in Ruanda eine Bewertung im Enteignungsverfahren anfechten?

Erheben Sie innerhalb von 7 Tagen nach Genehmigung des Bewertungsberichts schriftlich Einwendungen und beschaffen Sie innerhalb von 10 Tagen auf eigene Kosten ein Gegengutachten eines vom IRPV anerkannten Sachverständigen. Der Enteignende entscheidet innerhalb von 5 Arbeitstagen; lehnt er ab, können Sie innerhalb von 15 Tagen nach Unterzeichnung des Protokolls über die streitigen Punkte das Gericht anrufen, und der von ihm ermittelte Betrag wird in der Zwischenzeit gezahlt (Artikel 33 und 34).

Was geschieht, wenn die Enteignungsentschädigung nicht rechtzeitig gezahlt wird?

Die Entschädigung muss innerhalb von 120 Tagen nach der Genehmigung gezahlt werden. Geschieht dies nicht, wird die Enteignung nichtig, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren; eine Vereinbarung über die Fortsetzung setzt voraus, dass der Enteignende zuerst zusätzlich 5 % der Entschädigung zahlt, und die Verlängerung darf ein Jahr nicht überschreiten (Artikel 36 und 37 des Gesetzes Nr. 32/2015).

Kann mir mein Land weggenommen werden, weil es nicht bebaut ist?

Nicht durch Enteignung, aber der Landvertrag kann nach Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 beendet werden, wenn erschlossenes, genehmigungsfähiges städtisches Land fünf aufeinanderfolgende Jahre nicht im Einklang mit dem Masterplan genutzt wurde. Der Chief Registrar setzt eine Frist von 90 Tagen, der Eigentümer kann während dieser Frist verkaufen, und bei Beendigung wird der Wert des Landes abzüglich der Kosten der Arbeiten gezahlt.

Wer erhält die Entschädigung, wenn das Land mit einer Hypothek belastet ist?

Sichert das Eigentum einen Kredit einer Bank oder eines Finanzinstituts, verlangt Artikel 38 des Gesetzes Nr. 32/2015, dass die Entschädigung auf das vom Kreditgeber bestimmte Konto gezahlt wird. Der Kreditgeber rechnet sie daher zuerst auf die Schuld an, und der Kreditnehmer sollte die Bank von Beginn der Bewertung an einbeziehen.

AUSBLICK AUF 2027

- Bis zum 10. Oktober 2026 wurde kein Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes Nr. 32/2015 gefunden; Investoren sollten das Amtsblatt auf einen solchen Entwurf beobachten, da das Gesetz inzwischen mehr als zehn Jahre alt ist und das Bodengesetz von 2021 und die Verordnung von 2024 den Rahmen um es herum verändert haben.
- Die Durchsetzung der Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 gegen brachliegende erschlossene Grundstücke, während Kigali seine Erhöhungen der Bodensteuer von 2025 und das Verdichtungsziel der National Urbanisation Policy umsetzt; Eigentümer unbebauter Grundstücke in Kigali sollten damit rechnen, dass sich Schreiben nach Artikel 19 häufen.
- Die jährlich nach Artikel 22 im Amtsblatt veröffentlichte Liste des IRPV mit den Bodenwerten und Immobilienpreisen, die den Bezugspunkt für jede Bewertung in dem betreffenden Jahr bildet.
- Weitere Ministerialverordnungen zur Genehmigung distriktübergreifender Enteignungen für Wasser-, Energie- und Verkehrsprojekte im Anschluss an die Verordnung vom Oktober 2025 für die Wasserversorgung von Gicumbi nach Nyagatare.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Expropriation in the public interest	*kwimura abantu ku mpamvu z'inyungu rusange*	*expropriation pour cause d'utilité publique*	Die Inanspruchnahme von Land und Eigentum durch die Regierung für einen aufgeführten öffentlichen Zweck gegen vorherige angemessene Entschädigung (Gesetz Nr. 32/2015).
Fair compensation	*ingurane ikwiye*	*juste indemnisation*	Zahlung zum Marktwert zuzüglich 5 % für Beeinträchtigung, geleistet vor dem Umzug (Artikel 28 und 35 des Gesetzes Nr. 32/2015).
Land valuation	*igenagaciro ry'ubutaka*	*évaluation foncière*	Bewertung durch zertifizierte Sachverständige nach den boden- und bewertungsrechtlichen Gesetzen, die Grundlage der Entschädigung.
Land use and development master plan	*igishushanyo mbonera cy'imikoreshereze n'imitunganyirize by'ubutaka*	*schéma directeur d'utilisation et d'aménagement des terres*	Der verbindliche Plan, dessen Umsetzung selbst eine Tätigkeit im öffentlichen Interesse ist (Artikel 5 Nr. 21 des Gesetzes Nr. 32/2015).
Temporary requisition	—	*réquisition temporaire*	Die Übernahme brachliegender Landwirtschafts- oder Forstflächen von 5 Hektar oder mehr für 3 oder 10 Jahre nach Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24.

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Termination of land ownership contract	—	*résiliation du contrat de propriété foncière*	Die Beendigung des Landvertrags eines Inhabers nach einer Frist von 90 Tagen wegen Pflichtverletzung oder Nichtnutzung (Artikel 49 des Bodengesetzes; Artikel 18 bis 22 der Verordnung von 2024).
Registrar of land titles	*umubitsi w'inyandikompamo z'ubutaka*	*conservateur des titres fonciers*	Der Amtsträger, der das Grundbuch führt; der Chief Registrar kündigt die Beendigung an und spricht sie aus.

AUSLÄNDISCHE UND RUANDISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Das Enteignungsverfahren, die Bewertungsgrundlage und die Fristen sind für jeden Eigentümer gleich: Eine Gesellschaft in ausländischem Eigentum, ein Investor aus der Ostafrikanischen Gemeinschaft (EAC) oder dem COMESA und ein ruandischer Haushalt werden zu Marktpreisen zuzüglich 5 % bewertet und innerhalb von 120 Tagen bezahlt. Zwei Unterschiede begünstigen auf dem Papier den ausländischen Investor: Die Garantie des Investitionsgesetzes in Artikel 10 richtet sich an Investoren, und ein ausländischer Investor, der die Voraussetzungen erfüllt, kann Zugang zu Rechtsbehelfen aus Investitionsabkommen haben, die einem ruandischen Eigentümer fehlen. Ein Unterschied wirkt sich in der Praxis in die andere Richtung aus: Die Fristen von 7 Tagen für die Einwendung und 10 Tagen für das Gegengutachten sind kurz für eine Gesellschaft, deren Entscheidungsträger im Ausland sitzen, daher braucht ein ausländischer Investor einen örtlichen Vertreter, der zum Handeln befugt ist.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Das Versäumen der Frist von 7 Tagen für die Einwendung oder von 10 Tagen für das Gegengutachten, wonach der vom Enteignenden ermittelte Betrag maßgeblich bleibt.
- Der Beginn neuer langfristiger Arbeiten nach Veröffentlichung der Entscheidung: Artikel 17 versagt dafür die Entschädigung.
- Nicht eingetragene Übertragungen, Gebäude ohne Genehmigungen und fehlende Rechnungen: Artikel 26 macht den urkundlichen Nachweis zur Voraussetzung der Zahlung, und rechtswidrige Arbeiten bringen nichts ein.
- Erschlossene Grundstücke in Kigali, die fünf Jahre lang unbebaut bleiben und ihren Landvertrag nach der Verordnung von 2024 unabhängig von einer Enteignung verlieren können.
- Die Annahme, das Investitionsgesetz verbiete die Enteignung von Eigentum der Investoren: Es erlaubt sie gegen angemessene Entschädigung.
- Mietverträge, die zur Enteignung nichts regeln, sodass die Kosten für den Ausbau und den Umzug des Mieters nicht zugeordnet sind.

AMTLICHE QUELLEN

- National Land Authority: Gesetz Nr. 32/2015 vom 11/06/2015 über die Enteignung im öffentlichen Interesse, Official Gazette (Amtsblatt) Nr. 35 vom 31/08/2015 — https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Expropriation_Law_Official_Gazette_of_31.08.2015.pdf
- Rwanda Development Board: Gesetz Nr. 006/2021 vom 05/02/2021 über Investitionsförderung und -erleichterung, Artikel 10 — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2021/04/new-investment-law-2021.pdf
- Ministry of Justice: Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 11/07/2024, Ministerialverordnung Nr. 002/MoE/24 vom 10/07/2024 über die vorübergehende Inanspruchnahme von Land und die Beendigung des Grundeigentumsvertrags — https://www.minijust.gov.rw/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=101999&token=330403a7d062a9cbc185a02d5d74c6fc8f3ceccd
- Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 10/06/2021: Gesetz Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden, Artikel 41, 43, 47, 49 und 70 (von REMA bereitgestellte Kopie) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf

Hypotheken, Sicherheiten und Immobiliengeschäft: Gesetz Nr. 10/2009 über Hypotheken in der Fassung von 2010, Eintragung im eMRS, Ehegatten und Rang, Vollstreckung durch Zwangsverwaltung und Versteigerung, Insolvenz, ausländische Kreditgeber und Fremdwährungskredite sowie die Regeln für Bauträger, Makler und Immobilien-Investmentfonds (REITs)

Überprüft am 19. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren internationaler Erfahrung · Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Nach Gesetz Nr. 10/2009 vom 14/05/2009 über Hypotheken (Amtsblatt Nr. Special vom 15/05/2009) kann jeder Eigentümer unbeweglichen Vermögens, einschließlich des Inhabers einer Pacht oder Unterpacht, dieses für eine bestehende oder künftige Schuld mit einer Hypothek belasten (Artikel 2 und 3); eine Hypothek ist wirksam, wenn sie in dem vom Registrar General beim Rwanda Development Board geführten Register eingetragen ist (Artikel 4), und Hypotheken haben Rang nach der Reihenfolge ihrer Eintragung (Artikel 8).
- Hypotheken werden vom Kreditgeber mit schriftlicher Zustimmung des Kreditnehmers, des Eigentümers und der Ehegatten online im Electronic Mortgage Registration System (eMRS) des RDB eingetragen; nach dem Leitfaden des RDB dauert die Eintragung bis zu 24 Stunden, kostet 20.000 RWF (10.000 RWF für eine Änderung oder Übertragung) und bewirkt einen Sperrvermerk im Grundbuchblatt.
- Artikel 2 des Gesetzes Nr. 13/2010 vom 07/05/2010 verpflichtet den Kreditgeber, den Hypothekenschuldner bei Verzug 30 Arbeitstage vor seinem Vorgehen schriftlich über den gewählten Rechtsbehelf zu unterrichten, mit einer Kopie an den Registrar General; der Registrar General bestellt einen Zwangsverwalter (Artikel 16 des Gesetzes Nr. 10/2009), dessen Vergütung 5 % der Einnahmen nicht überschreiten darf (Artikel 17), und das Eigentum wird zum Marktpreis versteigert (Artikel 19 in der ersetzten Fassung).
- Artikel 12 des Gesetzes Nr. 075/2021 vom 06/12/2021 über die Insolvenz lässt gesicherte Forderungen bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens ungesperrt, sofern der Schuldner nicht einen Antrag mit einem Sanierungsplan stellt; in diesem Fall darf die Sperre sechs Monate nicht überschreiten.
- Die Richtlinie Nr. 46/2026 vom 08/04/2026 über die Kreditvergabe in Fremdwährung verlangt, dass ein Fremdwährungskreditnehmer eines ruandischen Kreditgebers Fremdwährung erwirtschaftet oder zu Geschäften in Fremdwährung befugt ist, mit einem Fremdwährungs-Cashflow von mindestens 120 % des jährlichen Schuldendienstes, und dass Sicherheiten von Gebietsfremden mindestens 120 % des Kredits betragen.

- Immobilienmakler sind Verpflichtete nach Artikel 8 des Gesetzes Nr. 001/2025 vom 22/01/2025, Kundensorgfaltspflichten gelten nach der Verordnung Nr. 002/FIC/2026 vom 22/06/2026 für Käufer und Verkäufer bei jedem Immobiliengeschäft, und Immobilien-Investmentfonds (REITs) unterliegen den Leitlinien Nr. 21 der Capital Market Authority vom 05/07/2016 (Mindestkapital 1 Mrd. RWF und mindestens sieben Investoren).

Der Rechtsrahmen für Sicherheiten an Immobilien

Sicherheiten an Grundstücken und Gebäuden beruhen in Ruanda auf dem **Gesetz Nr. 10/2009 vom 14/05/2009 über Hypotheken**, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. Special vom 15/05/2009, geändert und ergänzt durch das **Gesetz Nr. 13/2010 vom 07/05/2010** (Amtsblatt Nr. Special vom 14/05/2010), das die Bestimmungen über Verzug und Verkauf neu fasste und die Obergrenze von 30 % für Hypotheken an dem einzigen Existenzgrundlage bildenden Eigentum einer Familie aufhob. Anweisungen des Registrar General vom 12/05/2020 über die Verwaltung, Verpachtung, Versteigerung und Übernahme von Hypotheken, geändert am 02/07/2021, regeln die technische Abwicklung der Vollstreckung. Der Leitfaden hat kein späteres Gesetz gefunden, das diesen Rahmen ersetzt; das Gesetz von 2009 bleibt die Grundlage, auf der Banken Kredite vergeben.

Der Anwendungsbereich ist weit. Artikel 2 definiert ein Recht an Land als jedes Recht an unbeweglichem Vermögen, einschließlich Eigentum, Pacht und Unterpacht, sodass eine **Erbpacht**, die Besitzform, die die meisten Investoren halten, mit einer Hypothek belastet werden kann, und Artikel 21 des Gesetzes Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden (des Bodengesetzes) nennt die Hypothek unter den Arten der Übertragung von Rechten an Land. Zwei Arten von Staatsland werden besonders behandelt. Ein strategischer Investor, der eine Pacht von Staatsland nach Artikel 12 des Bodengesetzes hält, kann das Land nicht verkaufen, aber das Land und die darauf ausgeübten Tätigkeiten nach seinem Vertrag mit dem Staat mit einer Hypothek belasten, und ein Gläubiger oder Käufer im Vollstreckungsfall muss das Land für die restliche Laufzeit in der festgelegten Investitionsnutzung halten. Ein strategischer Konzessionär nach Artikel 11 kann das Land überhaupt nicht mit einer Hypothek belasten, sondern nur seine Konzessionsrechte an dem auf dem Land befindlichen Eigentum. Sicherheiten an beweglichen Vermögenswerten wie Ausrüstung und Forderungen unterliegen dem Gesetz Nr. 34/2013 vom 24/05/2013 über Sicherungsrechte an beweglichen Sachen (Amtsblatt Nr. 21 vom 27/05/2013), das das Gesetz Nr. 11/2009 über Sicherungsrechte an beweglichen Sachen aufhob, und werden beim selben Office of the Registrar General eingetragen; der Tarif des RDB für dieses Register beträgt 20.000 RWF für die Eintragung, 10.000 RWF für Änderung oder Übertragung und 1000 RWF für die Löschung eines Sicherungsrechts.

Bestellung und Eintragung einer Hypothek

Erst die Eintragung lässt eine Hypothek entstehen. Artikel 4 bestimmt, dass eine Hypothek wirksam ist, wenn sie im Hypothekenregister des Office of the Registrar General eingetragen ist, und dass der Registrar General für Gesellschaften zugleich Registrar General für Hypotheken ist. In der Praxis erfolgt die Eintragung online über das **Electronic Mortgage Registration System (eMRS)** des RDB, und zwar durch den Kreditgeber mit schriftlicher Zustimmung des Kreditnehmers, des Eigentümers, falls dieser ein anderer ist, und ihrer Ehegatten. Der Leitfaden des RDB zum Gesetz beschreibt vier Schritte: das Eigentum im eMRS anhand seiner eindeutigen Parzellenkennung (UPI) suchen; den

Hypothekenauszug, ein Bewertungsgutachten eines zertifizierten Sachverständigen, den Hypothekenvertrag und den Zahlungsbeleg für die Gebühr einreichen; die Eintragungsbescheinigung per E-Mail erhalten; und das Land Administration Information System (LAIS) vermerkt automatisch einen Sperrvermerk für das Land. Nach dem Leitfaden dauert die Eintragung bis zu 24 Stunden, und die Gebühren betragen 20.000 RWF für eine Neueintragung und 10.000 RWF für eine Änderung oder Übertragung; ein Kreditnehmer, der eine Gesellschaft ist, fügt einen notariell beglaubigten Beschluss des Verwaltungsrats bei, der den Kredit genehmigt.

Die Eintragung hat Folgen für den Eigentümer. Nach Artikel 7 darf keine Partei innerhalb der im Hypothekenvertrag festgelegten Frist andere Rechte an dem belasteten Eigentum ausüben, und nach dem Leitfaden des RDB kann der Eigentümer das Eigentum nach der Eintragung ohne vorherige Zustimmung des Kreditgebers weder übertragen noch verkaufen, vermieten oder verschenken. Der Hypothekenschuldner muss dem Kreditgeber jede Änderung mitteilen, die das Eigentum betrifft, und dem Registrar General jede Änderung der Hypothek (Artikel 13); der Kreditgeber darf den Zinssatz nur nach Mitteilung und soweit der Vertrag es zulässt ändern (Artikel 10); eine Hypothek kann auf schriftlichen Antrag des Hypothekenschuldners mit Zustimmung des Kreditgebers und Mitteilung an den Registrar General auf einen neuen Kreditnehmer übertragen werden (Artikel 12); und Teilfreigaben sind möglich, wenn ein ausreichender Teil der Schuld zurückgezahlt ist (Artikel 9). Nach vollständiger Rückzahlung reicht der Kreditgeber die Verzichtserklärung online ein, die Hypothek wird gelöscht und der Sperrvermerk aufgehoben (Artikel 11 und 23).

Ehegatten, Rang und nachrangige Hypotheken

Das ruandische eheliche Güterrecht wirkt in jedes Sicherheitenpaket hinein. Artikel 5 bestimmt, dass eine Hypothek an einer **Ehewohnung** nur wirksam ist, wenn die Unterlagen vom Hypothekenschuldner und dem dort lebenden Ehegatten unterzeichnet sind oder deren Einvernehmen nachgewiesen ist, und macht den Kreditgeber dafür verantwortlich, festzustellen, ob der Hypothekenschuldner einen Ehegatten hat. Artikel 22 des Bodengesetzes verlangt gesondert, dass beide Ehegatten, die Land gemeinschaftlich halten, jeder Übertragung zustimmen, auch wenn einer von ihnen nicht im Titel eingetragen ist. Ein Kreditgeber, der Sicherheiten von einer natürlichen Person oder einer Familiengesellschaft hereinnimmt, sollte daher routinemäßig die Zustimmung des Ehegatten einholen; eine fehlende Unterschrift kann die Hypothek undurchsetzbar machen.

Hypotheken haben Rang nach der Reihenfolge ihrer Eintragung (Artikel 8), und ein Eigentümer kann zweite und weitere Hypotheken bestellen (Artikel 3). Der Leitfaden des RDB fügt zwei Punkte aus der Praxis hinzu: Kreditgeber können durch eine Pari-passu-Vereinbarung Gleichrang vereinbaren, und ein späterer Kreditgeber sollte vor einer Kreditvergabe gegen dasselbe Eigentum zunächst die Zustimmung des erstrangigen Kreditgebers einholen. Da die eMRS-Suche nach UPI erfolgt und der LAIS-Sperrvermerk automatisch eingetragen wird, sollte die Due Diligence eines Kreditgebers eine eMRS-Suche mit der in Grundbucheintragung, Grundstückstitel und Due Diligence beschriebenen Titelrecherche verbinden.

Vollstreckung: Mitteilung, Zwangsverwalter und Versteigerung

Die Vollstreckung erfolgt außergerichtlich über den Registrar General. Artikel 14 in der durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 13/2010 ersetzten Fassung verlangt, dass der Hypothekenvertrag Klauseln enthält, die dem Kreditgeber bei Verzug die Befugnis geben, das Eigentum zu verwalten, zu vermieten, zu verkaufen oder zu übernehmen, und die Zeit, Ort und Bedingungen des Verkaufs sowie das Verfahren festlegen. Bei Verzug unterrichtet der Kreditgeber den Hypothekenschuldner schriftlich über den gewählten Rechtsbehelf, mit einer Kopie an den Registrar General, und die Mitteilung erfolgt **30 Arbeitstage** vor dem Vorgehen, gerechnet ab dem Tag, an dem der Registrar General seine Kopie erhält. Die Mitteilung nennt den ausstehenden Betrag und wie der Kreditgeber vorgehen wird (Artikel 15).

Der Kreditgeber kann sodann den Registrar General ersuchen, einen **Zwangsverwalter** zu bestellen, der schriftlich unter Mitteilung an beide Parteien bestellt wird (Artikel 16). Die Vergütung des Zwangsverwalters wird vereinbart, darf aber 5 % des eingenommenen Betrags nicht überschreiten (Artikel 17); der Zwangsverwalter zieht die Erträge des Eigentums ein, zahlt die Kosten seiner Verwaltung und verwendet den Rest zur Tilgung des Kredits (Artikel 18). Ein Verkauf wird vom Zwangsverwalter zum Marktpreis, bestimmt nach den herrschenden Marktbedingungen, im Versteigerungsverfahren durchgeführt (Artikel 19 in der ersetzten Fassung) und muss öffentlich bekannt gemacht werden (Artikel 20). Der Käufer erwirbt das Eigentum mit allen Rechten und frei von der Hypothek (Artikel 20), und der Kreditgeber hat Vorrang, wenn sein Gebot dem besten anderen Angebot entspricht (Artikel 21). Der Hypothekenschuldner kann die Schuld jederzeit begleichen, bevor sich der Kreditgeber und ein Käufer über den Verkauf einigen (Artikel 23); nach dem Leitfaden des RDB darf der Kreditnehmer bei der Versteigerung nicht selbst bieten. Ein Hypothekenschuldner, der den Preis oder den Vertrag bestreitet, kann das Gericht anrufen (Artikel 19 und 24).

Der Erlös wird in einer festen Reihenfolge verwendet (Artikel 22): zuerst für etwaige auf das Eigentum geschuldete Zinsen, Mieten, Steuern, Abgaben oder sonstige Beträge; dann für die Kosten des Verkaufs und die Vergütung des Zwangsverwalters; dann für den erstrangig gesicherten Kredit; dann für nachrangige Hypotheken in der Reihenfolge ihres Rangs; und ein etwaiger Rest steht dem Eigentümer zu. Rückstände bei der Grundsteuer werden daher aus dem Preis beglichen, bevor der Kreditgeber bezahlt wird, ein weiterer Grund, den steuerlichen Status von Anfang an zu prüfen.

Insolvenz und Enteignung

Das **Gesetz Nr. 075/2021 vom 06/12/2021 über die Insolvenz** (Amtsblatt Nr. Special vom 30/12/2021) schützt gesicherte Kreditgeber grundsätzlich. Artikel 12 bestimmt, dass die Rechte gesicherter Gläubiger und der Inhaber eines Zurückbehaltungsrechts durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht gesperrt werden. Legt der Schuldner mit seinem Antrag die Absicht dar, einen Sanierungsplan vorzulegen, werden alle Forderungen, einschließlich der gesicherten, ab dem Antrag gesperrt; der Plan muss innerhalb von drei Monaten vorgelegt werden, und die Sperre darf sechs Monate nicht überschreiten, wonach der gesicherte Gläubiger vollstrecken kann, wenn das Gericht nicht entschieden hat. Artikel 88 erlaubt einem gesicherten Gläubiger, bei Gericht die Aufhebung einer Sperre zu beantragen, wenn etwa der belastete Vermögenswert an Wert verlieren oder sich verschlechtern kann und der Gläubiger keinen Ausgleich erhält. Die Rangfolge und das Sanierungsverfahren werden in Insolvenz und Restrukturierung behandelt.

Wird mit einer Hypothek belastetes Land enteignet, verlangt Artikel 38 des Gesetzes Nr. 32/2015 vom 11/06/2015, dass die Entschädigung auf das von der sicherungsnehmenden Bank oder dem Finanzinstitut bestimmte Konto gezahlt wird, sodass die Stellung des Kreditgebers gewahrt bleibt (Enteignung und Entschädigung).

Ausländische Kreditgeber und Fremdwährungskredite

Ein gesetzliches Verbot, dass ein ausländischer Kreditgeber eine ruandische Hypothek erwirbt, wurde nicht gefunden, und ein gebietsansässiger Kreditnehmer kann nach Artikel 26 der Verordnung Nr. 42/2022 vom 13/04/2022 über Devisengeschäfte frei Fremdwährungskredite bei gebietsfremden Banken, internationalen Finanzinstitutionen und anderen Gebietsfremden aufnehmen; die Banken erfassen die Rückzahlungen für das Meldewesen. Die Eintragung im eMRS erfolgt durch den Kreditgeber, daher braucht ein Kreditgeber im Ausland einen örtlichen Vertreter, der die Eintragung vornehmen kann, und der Hypothekenvertrag muss die Vollstreckungsklauseln nach Artikel 14 enthalten.

Für ruandische Kreditgeber gelten strengere Regeln. Die **Richtlinie Nr. 46/2026 vom 08/04/2026 über die Kreditvergabe in Fremdwährung** der National Bank of Rwanda (BNR) erlaubt einen Fremdwährungskredit nur an einen Kreditnehmer, der Fremdwährung erwirtschaftet oder zu Geschäften in Fremdwährung befugt ist, verlangt, dass sein Fremdwährungs-Cashflow mindestens 120 % des jährlichen Schuldendienstes beträgt und die Rückzahlung in der Kreditwährung erfolgt, und verlangt Sicherheiten von Gebietsfremden von mindestens 120 % des Kredits bzw. 100 %, wenn es sich um Barmittel oder eine Garantie in derselben Währung handelt; eine Kreditvergabe einer Bank über 20 % des Kernkapitals bedarf einer Unbedenklichkeitserklärung der BNR, die innerhalb von 10 Arbeitstagen erteilt wird. Ein Bauträger, der Mieten in Ruanda-Franc einnimmt, erfüllt die Voraussetzungen in der Regel nicht, sofern er keine Genehmigung besitzt; eine Immobiliengesellschaft, deren Investitionszertifikat des RDB Geschäfte in Fremdwährung genehmigt, gilt nach der Richtlinie Nr. 4230/2025-00042 vom 17/09/2025 als befugt. Ins Ausland gezahlte Zinsen unterliegen in der Regel einer Quellensteuer von 15 %, mit Ausnahmen für steuerbefreite Entwicklungsfinanzierungsinstitutionen (Auslandsdarlehen und externe Kreditaufnahme).

Bauträger: Genehmigung, Anreize und Steuern

Artikel 30 des Gesetzes Nr. 10/2012 vom 02/05/2012 über Stadtplanung und Bauwesen in Ruanda macht Immobilienentwicklungstätigkeiten von einer Genehmigung zu Bedingungen abhängig, die durch Verordnung des Premierministers festgelegt werden; die Verordnung des Premierministers Nr. 114/03 vom 19/06/2015 über die Voraussetzungen für die Genehmigung von Immobilienentwicklungstätigkeiten wird vom Ministry of Infrastructure als geltend aufgeführt, wobei der Leitfaden ihren Wortlaut nicht überprüft hat. Nach dem Gesetz Nr. 006/2021 vom 05/02/2021 über Investitionsförderung und -erleichterung ist bezahlbarer Wohnraum ein vorrangiger Sektor, und registrierte Investoren, die ihn errichten und die Voraussetzungen erfüllen, zahlen Körperschaftsteuer zu 15 %; Hypothekenfinanzierung gehört zu den Finanzdienstleistungen, die für denselben Satz in Betracht kommen; und eine Sonderabschreibung von 50 % im ersten Jahr für Bauprojekte setzt eine Investition von mindestens 1.800.000 USD voraus.

Beim Ausstieg erstreckt sich die Befreiung eines registrierten Investors von der Steuer auf Veräußerungsgewinne nicht auf Einkünfte aus dem Verkauf gewerblicher Immobilien, und der Distrikt erhebt eine Steuer auf die Veräußerung unbeweglichen Vermögens von 2 % des Verkaufswerts bei einem für die Einkommensteuer registrierten Verkäufer gewerblicher Immobilien bzw. 2,5 %, wenn der Verkäufer nicht registriert ist, auf den Wert über 5.000.000 RWF (Artikel 17 des Gesetzes Nr. 048/2023 vom 05/09/2023). Die Übertragung und die Eintragung des Titels selbst sind gebührenfrei. Die Einzelheiten finden sich in Bodensteuer, Grundsteuer und Übertragungskosten und Investitionsanreize.

Makler, Immobilienverwalter und Geldwäscheprävention

Die Immobilienvermittlung war zum 10. Oktober 2026 nicht reguliert. Im Juli 2026 führte die National Land Authority (NLA) mit dem Verband der Immobilienmakler (RWAREB) und der Rwanda Housing Authority eine Konsultation zu Entwürfen von **Vorschriften über Immobilienvermittlung und Immobilienverwaltung** durch, die Zertifizierung und Zulassung, Sanktionen für nicht zugelassene Anbieter und Referenznummern für angebotene Immobilien einführen würden, mit einem Zieltermin im September 2026; sie waren im Amtsblatt nicht erschienen. Am 28. September 2026 berichtete die Presse, dass die Regierung die Errichtung einer Berufsorganisation für Immobilienfachleute vorantreibe.

Die Vorschriften zur Geldwäscheprävention gelten bereits. Immobilienmakler sind Verpflichtete nach Artikel 8 des **Gesetzes Nr. 001/2025 vom 22/01/2025** über die Verhütung und Ahndung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und der Finanzierung der Verbreitung von Massenvernichtungswaffen, und Artikel 15 der Verordnung Nr. 002/FIC/2026 vom 22/06/2026 des Financial Intelligence Centre (FIC) verlangt Kundensorgfaltspflichten bei allen Immobiliengeschäften, die sowohl den Käufer als auch den Verkäufer erfassen. Verdächtige Transaktionen müssen dem FIC innerhalb von 24 Stunden gemeldet und Aufzeichnungen 10 Jahre lang aufbewahrt werden. Ein ausländischer Käufer sollte damit rechnen, dass Makler, Notare und Banken nach der Herkunft der Mittel und den wirtschaftlichen Eigentümern eines Käufers, der eine Gesellschaft ist, fragen (Geldwäscheprävention und Sanktions-Compliance).

Immobilien-Investmentfonds (REITs) und Fonds

Gemeinsame Immobilienanlagen werden von der Capital Market Authority (CMA) reguliert. Ihre **Leitlinien Nr. 21 vom 05/07/2016** über die Entwicklung von Immobilien-Investmentfonds (D-REITs), veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 34bis vom 22/08/2016, erlauben, Entwicklungs-REITs nur professionellen Investoren anzubieten, mit einer Mindestanlage von 50 Mio. RWF, einem Kapital von mindestens 1 Mrd. RWF, mindestens sieben Investoren und einem Streubesitz von 25 %; mindestens 30 % des Vermögens müssen innerhalb eines Jahres in Entwicklungsprojekten angelegt sein, die Kreditaufnahme ist auf 60 % des Vermögens begrenzt (75 % für sechs Monate mit Genehmigung), und Pachtgrundstücke müssen eine Restlaufzeit von mindestens 25 Jahren haben. Organismen für gemeinsame Anlagen im Allgemeinen unterliegen dem Gesetz Nr. 062/2021 vom 14/10/2021. Der Leitfaden hat keine gesonderten Regeln für Ertrags-REITs (Income REITs) oder die steuerliche Behandlung von REITs überprüft; Fondsstrukturen und die Anreize des Kigali International Financial Centre (KIFC) werden in Kapitalmärkte, Projektfinanzierung und KIFC-Fonds behandelt.

Sicherheiten an ruandischen Immobilien: die Zahlen

Posten	Regel	Quelle
Was mit einer Hypothek belastet werden kann	Jedes Recht an unbeweglichem Vermögen, einschließlich Eigentum, Pacht und Unterpacht	Gesetz Nr. 10/2009, Art. 2-3
Wirksamkeit	Mit Eintragung im Hypothekenregister des Registrar General	Gesetz Nr. 10/2009, Art. 4
Registrierung	Online im eMRS durch den Kreditgeber; bis zu 24 Stunden; 20.000 RWF neu, 10.000 RWF Änderung oder Übertragung	Hypothekenleitfaden des RDB
Ehewohnung	Unterzeichnet vom Hypothekenschuldner und dem dort lebenden Ehegatten oder Nachweis ihres Einvernehmens	Gesetz Nr. 10/2009, Art. 5
Priorität	Reihenfolge der Eintragung	Gesetz Nr. 10/2009, Art. 8
Verzugsmitteilung	30 Arbeitstage ab Eingang der Kopie beim Registrar General	Gesetz Nr. 13/2010, Art. 2 (neuer Art. 14)
Vergütung des Zwangsverwalters	Vereinbart, höchstens 5 % der eingenommenen Beträge	Gesetz Nr. 10/2009, Art. 17
Verkauf	Marktpreis, durch Versteigerung, öffentlich bekannt gemacht	Gesetz Nr. 10/2009, Art. 19-20 in der geänderten Fassung
Reihenfolge der Zahlung	Steuern und Abgaben; Kosten und Zwangsverwalter; erster Kredit; nachrangige Hypotheken; Rest an den Eigentümer	Gesetz Nr. 10/2009, Art. 22
Insolvenzsperre	Keine für gesicherte Forderungen, außer bei einem Sanierungsantrag: Plan innerhalb von 3 Monaten, Sperre höchstens 6 Monate	Gesetz Nr. 075/2021, Art. 12
Fremdwährungskredite ruandischer Kreditgeber	Devisen-Cashflow mindestens 120 % des Schuldendienstes; Sicherheiten von Gebietsfremden mindestens 120 %	Richtlinie Nr. 46/2026
Gebühren des Registers für Sicherungsrechte an beweglichen Sachen	20.000 RWF Eintragung; 10.000 RWF Änderung oder Übertragung; 1000 RWF Löschung	Tarif des RDB; Gesetz Nr. 34/2013

Bestellung und Durchsetzung einer Hypothek an einer ruandischen Immobilie

1 **Recherche**

Suchen Sie das Eigentum anhand der UPI im eMRS nach bestehenden Hypotheken und im Grundbuch nach Titel, Sperrvermerken und Restlaufzeit der Pacht; prüfen Sie den Stand bei Grundsteuer und Bodensteuer.

2 **Zustimmungen**

Ermitteln Sie den Eigentümer, etwaige Mitinhaber und Ehegatten (Artikel 5 des Gesetzes Nr. 10/2009; Artikel 22 des Bodengesetzes), einen etwaigen erstrangigen Kreditgeber und bei für strategische Investitionen verpachtetem Staatsland die Bedingungen des Vertrags des Investors mit dem Staat.

3 **Dokument**

Unterzeichnen Sie einen Hypothekenvertrag mit den Klauseln nach Artikel 14 über Verwaltung, Vermietung, Verkauf und Übernahme sowie über Zeit, Ort und Bedingungen des Verkaufs; holen Sie ein zertifiziertes Bewertungsgutachten und bei einer Gesellschaft einen notariell beglaubigten Beschluss des Verwaltungsrats ein.

4 **Eintragen**

Reichen Sie den notariell beglaubigten Auszug, das Bewertungsgutachten, den Vertrag und die Gebühr im eMRS ein; die Bescheinigung wird per E-Mail ausgestellt, und das LAIS vermerkt einen Sperrvermerk. Ohne Eintragung ist die Hypothek nicht wirksam.

5 **Verzugsmitteilung**

Stellen Sie bei Verzug eine schriftliche Mitteilung über den gewählten Rechtsbehelf mit einer Kopie an den Registrar General zu und warten Sie 30 Arbeitstage ab deren Eingang beim Registrar General.

6 **Zwangsverwalter und Versteigerung**

Ersuchen Sie den Registrar General, einen Zwangsverwalter zu bestellen; der Zwangsverwalter macht den Verkauf öffentlich bekannt und verkauft das Eigentum nach den Anweisungen des Registrar General durch Versteigerung zum Marktpreis.

7 **Verteilen und Hypothek löschen**

Verwenden Sie den Erlös in der Reihenfolge nach Artikel 22, zahlen Sie einen etwaigen Rest an den Eigentümer aus und lassen Sie die Hypothek löschen, damit der Käufer einen lastenfreien Titel erhält.

RECHENBEISPIEL

Durchsetzung eines Entwicklungskredits über ein Bürogebäude in Kigali

Eine ruandische Bank gewährte einem Bauträger einen Kredit von 2.000.000.000 RWF, besichert durch eine erstrangige Hypothek an der Erbpacht des Bauträgers an einem Grundstück in Kigali und dem darauf befindlichen Bürogebäude; ein zweiter Kreditgeber hält eine zweitrangige Hypothek über 200.000.000 RWF. Der Bauträger gerät in Verzug. Alle Zahlen dienen der Veranschaulichung.

Mitteilung	Die Bank stellt eine Mitteilung zu, mit der sie den Verkauf wählt, mit Kopie an den Registrar General, der sie am 2. März erhält; die Bank kann nach 30 Arbeitstagen vorgehen.
Zwangsverwalter	Der Registrar General bestellt einen Zwangsverwalter; die vereinbarte Vergütung beträgt den Höchstsatz von 5 % des eingenommenen Betrags.

Versteigerung	Das Eigentum wird öffentlich angeboten und für 2.600.000.000 RWF versteigert; der Bauträger hat die Schuld nicht beglichen, bevor der Verkauf vereinbart wurde.
1. Steuern und Abgaben	Rückstände bei der Grundsteuer von 30.000.000 RWF.
2. Kosten und Zwangsverwalter	Versteigerungskosten 20.000.000 RWF; Zwangsverwalter 5 % x 2.600.000.000 RWF = 130.000.000 RWF.
3. Erstrangige Hypothek	Ausstehende Hauptforderung und Zinsen 2.150.000.000 RWF.
4. Zweitrangige Hypothek	200.000.000 RWF, vollständig bezahlt.
5. Rest an den Eigentümer	2.600.000.000 RWF - 30.000.000 - 150.000.000 - 2.150.000.000 - 200.000.000 = 70.000.000 RWF.

Wäre der Kredit von einer ruandischen Bank in US-Dollar gewährt worden, hätte die Richtlinie Nr. 46/2026 verlangt, dass der Bauträger Fremdwährung erwirtschaftet oder zu Geschäften in Fremdwährung befugt ist, mit einem Cashflow, der 120 % des Schuldendienstes deckt.

Der Käufer erwirbt die Pacht frei von beiden Hypotheken, jedoch vorbehaltlich der Restlaufzeit der Pacht und etwaiger damit verbundener Nutzungsbedingungen.

Fragen von Investoren

Wo wird eine Hypothek an Land in Ruanda eingetragen?

Beim Office of the Registrar General beim Rwanda Development Board, online über das Electronic Mortgage Registration System (eMRS). Nach Artikel 4 des Gesetzes Nr. 10/2009 ist die Hypothek nur wirksam, wenn sie in diesem Register eingetragen ist; das eMRS ist mit dem Landinformationssystem verbunden, das automatisch einen Sperrvermerk zum Grundstückstitel einträgt.

Kann eine Pacht in Ruanda mit einer Hypothek belastet werden?

Ja. Das Gesetz Nr. 10/2009 definiert ein Recht an Land als jedes Recht an unbeweglichem Vermögen, einschließlich Eigentum, Pacht und Unterpacht, sodass eine Erbpacht mit einer Hypothek belastet werden kann. Ein strategischer Pächter von Staatsland kann das Land mit einer Hypothek belasten, der Käufer muss jedoch dessen Investitionsnutzung beibehalten, während ein Konzessionär nur seine Rechte an dem auf dem Land befindlichen Eigentum belasten kann.

Wie setzt eine Bank in Ruanda eine Hypothek durch?

Außergerichtlich. Der Kreditgeber stellt eine schriftliche Mitteilung über den gewählten Rechtsbehelf mit einer Kopie an den Registrar General zu und wartet 30 Arbeitstage; der Registrar General bestellt dann einen Zwangsverwalter, der höchstens 5 % der Einnahmen erhält, das Eigentum zum Marktpreis öffentlich versteigert und Steuern, Kosten und Kreditgeber in der von Artikel 22 festgelegten Reihenfolge bezahlt.

Muss in Ruanda ein Ehegatte einer Hypothek zustimmen?

Bei einer Ehewohnung ja: Nach Artikel 5 des Gesetzes Nr. 10/2009 ist die Hypothek nur wirksam, wenn sie vom Hypothekenschuldner und dem dort lebenden Ehegatten unterzeichnet ist oder deren Einvernehmen nachgewiesen wird, und der Kreditgeber muss prüfen, ob ein Ehegatte vorhanden ist. Gemeinschaftlich gehaltenes Land erfordert nach Artikel 22 des Bodengesetzes ebenfalls die Zustimmung beider Ehegatten.

Kann eine ausländische Bank Sicherheiten an ruandischen Immobilien erwerben?

Ein gesetzliches Verbot wurde nicht gefunden, und gebietsansässige Kreditnehmer können bei Gebietsfremden frei Kredite in Fremdwährung aufnehmen. Der ausländische Kreditgeber muss die Eintragung im eMRS vornehmen, in der Regel über einen örtlichen Vertreter, und die von Artikel 14 verlangten Vollstreckungsklauseln aufnehmen. Fremdwährungskredite ruandischer Kreditgeber werden durch die Richtlinie Nr. 46/2026 beschränkt.

Sind Immobilienmakler in Ruanda reguliert?

Noch nicht durch ein Zulassungssystem: Entwürfe von Vorschriften über Immobilienvermittlung und Immobilienverwaltung befanden sich im Juli 2026 in der Konsultation. Makler sind jedoch Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz von 2025 und müssen bei jedem Immobiliengeschäft Sorgfaltspflichten gegenüber Käufer und Verkäufer erfüllen und verdächtige Geschäfte innerhalb von 24 Stunden melden.

AUSBLICK AUF 2027

- Der Erlass der im Juli 2026 zur Konsultation gestellten Vorschriften über Immobilienvermittlung und Immobilienverwaltung, nach denen Makler und Immobilienverwalter zertifiziert und zugelassen sein müssten und angebotene Immobilien Referenznummern erhielten.
- Die Errichtung einer Berufsorganisation für Immobilienfachleute, die laut Berichten vom 28. September 2026 von der Regierung vorbereitet wird.
- Der Entwurf eines Gesetzes über das Kapitalmarktgeschäft (Capital Market Business Bill) vom August 2025, der das Gesetz Nr. 01/2011 über die Regulierung des Kapitalmarkts ersetzen würde und sich darauf auswirken könnte, wie REITs und andere Immobilienfonds angeboten werden.
- Neue Rechtsakte der BNR nach dem Gesetz Nr. 033/2026 vom 24/07/2026, die die Regeln zur Kreditvergabe in Fremdwährung und zur Genehmigung überarbeiten könnten, welche die Finanzierung von Bauträgern betreffen.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Kinyarwanda	Französisch	Bedeutung
Mortgage	*ubugwate*	*hypothèque*	Sicherheit an unbeweglichem Vermögen, wirksam mit der Eintragung im Register des Registrar General (Gesetz Nr. 10/2009).
Mortgagee	—	*créancier hypothécaire*	Der Kreditgeber, der die Hypothek hält und sie bei Verzug durchsetzen kann.
Receiver	—	*administrateur d'hypothèque*	Die vom Registrar General bestellte Person, die das mit einer Hypothek belastete Eigentum verwaltet und verkauft und höchstens 5 % der Einnahmen erhält (Artikel 16 bis 19 des Gesetzes Nr. 10/2009).
Registrar General	*Umwanditsi Mukuru*	*Registraire Général*	Der Amtsträger des RDB, der das Gesellschaftsregister und das Hypothekenregister führt.
Caveat	*itambamira*	*opposition*	Ein Vermerk im Grundbuch, der Verfügungen ohne Zustimmung des Berechtigten sperrt; das eMRS löst ihn bei Eintragung einer Hypothek aus.
Secured creditor	*uberewemo umwenda ufite ingwate*	*créancier garanti*	Ein Gläubiger, der eine Sicherheit hält und dessen Forderung durch die Insolvenz nicht gesperrt wird, außer während eines Sanierungsantrags (Gesetz Nr. 075/2021).
Real estate development	—	*promotion immobilière*	Die Entwicklung von Grundstücken und Gebäuden für andere, genehmigungspflichtig nach Artikel 30 des Gesetzes Nr. 10/2012.
Emphyteutic lease	*ubukode burambye*	*bail emphytéotique*	Die langfristige Pacht vom Staat, die die übliche Sicherheit für ruandische Immobilienkredite bildet.

AUSLÄNDISCHE UND RUANDISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Das Hypothekenrecht unterscheidet nicht nach der Staatsangehörigkeit: Eine ruandische Gesellschaft in ausländischem Eigentum, ein ausländischer Kreditgeber und eine ruandische Bank nutzen dieselbe eMRS-Eintragung, dieselben Rangregeln und dieselbe Zwangsverwaltung und Versteigerung. Die Unterschiede ergeben sich aus anderen Vorschriften. Die Sicherheit eines ausländischen Kreditnehmers ist fast immer eine Erbpacht, deren Restlaufzeit und Verlängerung (ein schriftlicher Antrag mindestens 90 Tage vor Ablauf) begrenzen, was eine Bank ausleiht; ein Ruander kann unbefristetes Eigentum halten. Die Kreditvergabe ruandischer Kreditgeber in Fremdwährung wird durch die Richtlinie Nr. 46/2026 beschränkt, die von Gebietsfremden Sicherheiten von 120 % verlangt, und ein Kreditgeber im Ausland braucht einen örtlichen Vertreter für Eintragung und Vollstreckung. Ein Staatsangehöriger der Ostafrikanischen Gemeinschaft (EAC) oder des COMESA ist für das Bodengesetz ein Ausländer, auch wenn Artikel 2 des Investitionsgesetzes ihn nicht als ausländischen Investor einstuft, sodass auch seine Sicherheit eine Pacht ist.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Nicht eingetragene Hypotheken: Artikel 4 macht die Eintragung zur Wirksamkeitsvoraussetzung, und eine nicht eingetragene Belastung kann nicht durchgesetzt werden.
- Fehlende Zustimmung des Ehegatten bei einer Ehewohnung oder gemeinschaftlich gehaltenem Land, die die Sicherheit zunichtemachen kann.
- Hypothekenverträge ohne die Klauseln nach Artikel 14 über Verwaltung, Vermietung, Verkauf und Übernahme sowie über die Verkaufsbedingungen, die das Gesetz Nr. 13/2010 zur Pflicht gemacht hat.
- Die Berechnung der Frist von 30 Tagen in Kalendertagen oder ab Zustellung an den Kreditnehmer statt ab Eingang beim Registrar General.
- Sicherheiten an einer strategischen Konzession, bei der nur die Rechte an dem auf dem Land befindlichen Eigentum, nicht das Land selbst, mit einer Hypothek belastet werden können.
- Dollarkredite ruandischer Kreditgeber an Bauträger mit Einnahmen in Franc, die die Richtlinie Nr. 46/2026 ohne Genehmigung nicht zulässt.

AMTLICHE QUELLEN

- RwandaLII: Gesetz Nr. 10/2009 vom 14/05/2009 über Hypotheken und Gesetz Nr. 13/2010 vom 07/05/2010 zu dessen Änderung und Ergänzung — https://rwandalii.org/akn/rw/act/law/2009/10/eng@2009-05-15
- Rwanda Development Board: The Mortgage Law Simplified (vereinfachte Darstellung des Hypothekengesetzes: eMRS-Eintragung, Gebühren und Vollstreckung) — https://rdb.rw/wp-content/uploads/2018/02/Booklet-Mortgage.pdf
- Rwanda Development Board, Office of the Registrar General: Sicherungsrechte an beweglichen Sachen, Gebührentarife — https://org.rdb.rw/security-interests-in-movable-property/fee-tariffs/
- National Bank of Rwanda: Richtlinie Nr. 46/2026 vom 08/04/2026 über die Kreditvergabe in Fremdwährung und Devisenverordnungen — https://www.bnr.rw
- Capital Market Authority: Leitlinien Nr. 21 vom 05/07/2016 über die Entwicklung von Immobilien-Investmentfonds (Real Estate Investment Trusts) — https://www.cma.rw/fileadmin/user_upload/Guidelines_governing_the_development_of_real_estate_investment_trust.pdf
- Official Gazette (Amtsblatt) Nr. Special vom 10/06/2021: Gesetz Nr. 27/2021 vom 10/06/2021 über Grund und Boden, Artikel 11, 12 und 21 (von REMA bereitgestellte Kopie) — https://www.rema.gov.rw/fileadmin/user_upload/REMA/Publications/Laws_and_Regulations/Laws/5-Land_Law_2021.pdf