

Grundstückserwerb durch Ausländer

Das ungarische Recht unterscheidet beim Immobilienerwerb grundsätzlich zwischen dem Erwerb von landwirtschaftlichen und nicht landwirtschaftlichen Flächen.

Daneben wird zwischen dem Immobilienerwerb durch In- und Ausländer unterschieden. Für Ausländer gelten insofern weitergehende Beschränkungen als für Inländer.

Als Ausländer gelten natürliche Personen mit nicht ungarischer Staatsbürgerschaft und juristische Personen mit Sitz im Ausland.

I. Allgemeines zum Grundstückserwerb

Unabhängig von der Qualifizierung des Grundstücks sind bei dem Grundstückserwerb bestimmte Besonderheiten zu beachten.

Der Immobilienkaufvertrag muss zur Eigentumseintragung in das Grundbuch notariell beurkundet oder rechtsanwaltlich gegengezeichnet werden

Der Antrag auf Eintragung in das Grundbuch muss innerhalb von 30 Tagen nach Kaufvertragsabschluss gestellt werden, andernfalls wird eine entsprechende Versäumnisbuße fällig.

Ein Ausländer, der über keinen inländischen Wohnsitz verfügt, benötigt einen Zustellungsbevollmächtigten in Ungarn.

Steuerlich fällt beim Immobilienerwerb eine Grunderwerbssteuer an. Zudem ist die Veräußerung umsatzsteuerpflichtig, soweit der Verkäufer Subjekt der Umsatzsteuer ist. Von der Umsatzsteuer befreit sind jedoch Grundstücke, die nicht als Bauland vorgesehen sind, sowie Wohnimmobilien (mit Ausnahme des Verkaufs vor Baubeendigung und des ersten Verkaufs nach Baubeendigung). Des Weiteren ist jährlich eine Grundstücks- und Gebäudesteuer abzuführen.

II. Landwirtschaftliche Flächen

1. Erwerbsverbot

Das Gesetz Nr. LV aus dem Jahre 1994 über das Ackerland (im folgenden Ackergesetz) regelt den Erwerb und die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen in Ungarn.

Das Ackergesetz enthält für Ausländer ein grundsätzliches Erwerbsverbot.

Als landwirtschaftliche Fläche sind nach dem Ackergesetz Grundstücke einzustufen, die im Außenbereich der Siedlung liegen und im Grundbuch in den Bewirtschaftungszeigen



Ackerland, Wein- und Obstplantage, Garten, Wiese, Weide (Rasen), Schilf, Wald, aufgeforstetes Gebiet oder als Fischweiher registriert sind.

Entscheidend für die Qualifikation ist die Registrierung im Grundbuch. Die tatsächliche Nutzung ist diesbezüglich irrelevant.

Unter den Erwerbsbegriff fallen auch Tausch und Schenkung. Das Erwerbsverbot gilt dagegen nicht bei einem Eigentumserwerb infolge Erbschaft, Ersitzung, Anbau, Enteignung und bei einer Entschädigungsversteigerung.

Von dem Erwerbsverbot sind neben den Ausländern auch inländische juristische Personen und sonstige Organisationen erfasst. Damit kann ein Ausländer das Erwerbsverbot nicht dadurch umgehen, in dem er eine inländische Gesellschaft gründet und über diese versucht, das Grundstück zu erwerben.

2. Ausnahmen

Für Ausländer aus den EU-Mitgliedsstaaten gilt seit der EU Osterweiterung eine Lockerung des strengen Erwerbsverbotes.

Danach werden Staatsangehörige der EU-Mitgliedsstaaten als Inländer behandelt, wenn sie sich in Ungarn als selbstständige landwirtschaftliche Produzenten niederlassen möchten, und wenigstens seit drei Jahren ununterbrochen und rechtmäßig in Ungarn leben und eine landwirtschaftliche Tätigkeit ausüben.

Eine weitere Ausnahme besteht bei dem Erwerb von Gehöften mit maximal 6.000 qm Grundfläche. Diese Ausnahme besteht für alle Ausländer, unabhängig davon, ob sie aus einem EU-Mitgliedsstaat kommen oder nicht.

Danach ist der Erwerb eines Gehöfts grundsätzlich erlaubt, soweit das Gehöft als eigenständige Immobilie im Liegenschaftsregister eingetragen ist. Der Erwerb muss jedoch wie bei dem Erwerb von sonstigen Immobilien von der zuständigen Siedlungselbstverwaltungsbehörde (Bürgermeister) in deren Bezirk die Immobilie liegt genehmigt werden.

Als Gehöft wird das im Außenbereich der Siedlung liegende und zu Zwecken der landwirtschaftlichen Produktion errichtete Wohn- und Wirtschaftsgebäude bzw. Gebäudeensemble und die Gesamtheit der unter derselben Parzellennummer dazu gehörende Bodenflächen mit einer Größe von höchstens 6.000 qm angesehen.

III. Nicht-landwirtschaftlicher Flächen

Möchte ein Ausländer eine nicht-landwirtschaftliche Fläche bzw. Immobilie erwerben, so benötigt er eine Genehmigung.

Immobilien im Sinne des Gesetzes sind sämtliche Grundstücke, einschließlich der bereits oben erwähnten Gehöfte, aber auch Eigentumswohnungen oder einzelne Gebäude.

Als nicht-landwirtschaftliche Flächen sind alle sonstigen Grundstücke zu qualifizieren.

Die Genehmigung wird entsprechend der Regierungsverordnung 7/1996 (über den Immobilienerwerb von Ausländern) vom Leiter der Hauptstädtischen- bzw. Siedlungselbstverwaltungsbehörde (Bürgermeister) erteilt. Die Genehmigungserteilung ist eine Ermessensentscheidung.

Sie kann verweigert werden, wenn die Interessen der Selbstverwaltung oder sonstige öffentliche Interessen verletzt sind.



DEinternational ist die Servicemarke der AHK Ungarn

Lövőház u.30.|1024 Budapest| Ungarn |Tel ++36-1-3457-600|Fax ++36-1-3150-744
E-Mail: info@ahkungarn.hu | www.duihk.hu | www.DEinternational.hu

Commerzbank Bonn | BLZ 380 400 07|Konto 115095200 | Commerzbank (Budapest) Rt.|IBAN 14220108-08218005

Es besteht jedoch ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn sich eine natürliche Person als selbstständiger Unternehmer niederlassen will und die zu erwerbende Immobilie für die Ausübung der wirtschaftlichen Betätigung unmittelbar notwendig ist.

Um das Genehmigungsverfahren zu umgehen, bietet es sich als Ausländer an, eine inländische Gesellschaft zu gründen und über diese das Grundstück bzw. die Immobilie zu erwerben. Die inländische Gesellschaft wird selbst bei einer 100 %-igen Beteiligung durch einen Ausländer als Inländer behandelt.

Stand: Januar 2012

Gern beraten und betreuen wir Sie auch individuell bei dem Kauf von Grundstücken.

Kontakt

Deutsch-Ungarische Industrie- und Handelskammer
Bereich Recht, Steuern und Investitionen
H-1024 Budapest, Lövház u. 30.
Dr. Daniel Boros
Telefon: (0036-1) 345-7636; Fax: (0036-1) 345-7666
E-Mail: boros@ahkungarn.hu
Internet: www.duihk.hu

Haftungsausschluss: Die oben stehenden Informationen wurden sorgfältig recherchiert und geprüft. Für eventuelle Schäden, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben, übernehmen wir keine Haftung.

