



Grundstückserwerb durch Ausländer

Stand: Januar 2025

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 Personen, die keine Staatsangehörigen von EU-Mitgliedsstaaten sind (Drittländer).

I. Allgemeines zum Grundstückserwerb

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

Zur Übertragung des Eigentumsrechts an einem Grundstück durch Kauf bedarf es eines schriftlichen Kaufvertrags, der entweder von einem Notar abgefasst oder von einem Rechtsanwalt errichtet und gegengezeichnet ist.

Der Antrag auf Eintragung in das Grundbuch muss innerhalb von 30 Tagen nach Kaufvertragsabschluss schriftlich 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 (4%) an. Zudem ist die Veräußerung umsatzsteuerpflichtig (27%), 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.

Am 15. Januar 2025 trat das neue Grundbuchgesetz in Kraft und das elektronische Grundbuch wird stufenweise eingeführt. In der Übergangszeit bis etwa zum Sommer werden die Grundbuchverfahren weiterhin wie bisher abgewickelt, d. h. die Anträge können weiterhin in Papierform eingereicht werden und die Kunden werden wie bisher über die Entscheidungen informiert.

II. Landwirtschaftliche Flächen

1. Erwerbsverbot

Das Gesetz Nr. 122 aus dem Jahre 2013 über den Verkehr von land- und forstwirtschaftlichen Böden regelt den Erwerb und die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen in Ungarn. Das Gesetz enthält für Ausländer ein grundsätzliches Erwerbsverbot.

Als land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Böden sind nach dem Gesetz Grundflächen einzustufen, die im Grundbuch in den Bewirtschaftungszweigen Acker, Wein- und Obstplantage, Garten, Wiese, Weide (Rasen), Schilf, Wald bzw. aufgeforstete Fläche 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 gesetzlicher Erbschaft, 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, indem er eine inländische Gesellschaft gründet und über diese versucht, das Grundstück zu erwerben.

2. Ausnahmen

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

Nicht als Landwirt angesehene inländische natürliche Personen und Staatsangehörige der EU-Mitgliedstaaten dürfen ein Eigentumsrecht an Böden erwerben, wenn die Flächengröße der in ihrem Besitz befindlichen Böden zusammen mit der Flächengröße der zu erwerben beabsichtigten Böden einen Hektar nicht übersteigt. Landwirte dürfen ein Eigentumsrecht an Grund und Boden in einem Umfang von dreihundert Hektar erwerben (Maximalhöhe des Bodenerwerbs).

Landwirte sind laut Gesetz in Ungarn registrierte inländische natürliche Personen bzw. Staatsangehörige von EU-Mitgliedstaaten, die über eine Qualifikation in der Fachrichtung Landwirtschaft oder Forstwirtschaft verfügen oder mangels dessen nachweislich seit wenigstens drei Jahren kontinuierlich in Ungarn eine land- bzw. forstwirtschaftliche Tätigkeit betreiben.

Die Veräußerung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks ist nicht beliebig möglich, sondern muss behördlich genehmigt werden. Die Einzelheiten sind auch im Gesetz geregelt. Es gibt Vorverkaufsrechte zugunsten des ungarischen Staates sowie zugunsten bestimmter Nachbarn und regionaler Landwirte. Der Erwerber muss sich zusätzlich zu den vertraglichen Verpflichtungen in einer Privaturkunde mit voller Beweiskraft oder in einer öffentlichen Urkunde bestimmten gesetzlichen Verpflichtungen unterwerfen.

Damit eine Urkunde über die Übertragung des Grundstücks oder ein anderes Rechtsgeschäft, das sich auf das Eigentum an einem Grundstück auswirkt, in das Grundbuch eingetragen werden kann, ist eine elektronische Registrierung erforderlich.

Nicht-landwirtschaftliche Flächen

Staatsbürger eines Mitgliedsstaates sowie in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union eingetragene juristische Personen oder Organisationen ohne Rechtspersönlichkeit können das Eigentumsrecht einer nicht als Ackerland angesehenen Immobilie unter den gleichen Bedingungen wie inländische Personen (ohne Genehmigung) erwerben.

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

Die Genehmigung wird entsprechend der Regierungsverordnung 251/2014 (über den Immobilienerwerb von Ausländern) vom Leiter der Hauptstadtischen Regierungsstelle bzw. der Regierungsstelle des Komitats erteilt. Die Genehmigungserteilung ist eine Ermessensentscheidung.

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

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.
Kornélia John
Telefon: (0036-1) 345-7642; Fax: (0036-1) 345-7652
E-Mail: john@ahkungarn.hu
Internet: www.duihk.hu

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