

Grundstückserwerb durch Ausländer

Stand: Januar 2026

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 jene natürlichen Personen, die keine ungarische Staatsangehörige und keine Staatsangehörigen von EU-Mitgliedsstaaten sind.

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 bedarf es eines schriftlichen Vertrags, der entweder von einem Notar abgefasst oder von einem Rechtsanwalt errichtet und gegenzeichnet ist.

Der Antrag auf Eintragung des Eigentumsrechtes in das Grundbuch muss innerhalb von einer bestimmten Frist nach Vertragsabschluss gestellt werden, andernfalls wird eine Versäumnisbuße fällig. Für die Einreichung aller Anträge auf Eintragung von Rechten oder Tatsachen ist eine rechtliche Vertretung zwingend erforderlich, wobei jedoch ausschließlich ein in der Anwaltskammer eingetragener Rechtsanwalt mit E-ING-Verfahrensberechtigung beauftragt werden darf.

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

Grundsätzlich fällt beim Immobilienerwerb eine Grunderwerbssteuer (4%) an. Zudem ist die Veräußerung umsatzsteuerpflichtig (27%), soweit der Verkäufer Subjekt der Umsatzsteuer ist, es sei denn, die Veräußerung ist von der Umsatzsteuer befreit. Des Weiteren ist jährlich eine Grundstücks- und Gebäudesteuer abzuführen.

Am 15. Januar 2025 trat das neue Grundbuchgesetz in Kraft, aufgrund dessen das elektronische Grundbuch stufenweise eingeführt wird.

II. Landwirtschaftliche Flächen

Als land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Böden sind nach dem Gesetz Nr. 122 aus dem Jahre 2013 über den Verkehr von land- und forstwirtschaftlichen Böden 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.

1. Erwerbsverbot

Das Gesetz regelt auch den Erwerb und die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen in Ungarn und enthält für Ausländer sowie für juristische Personen und sonstigen Organisationen ein grundsätzliches Erwerbsverbot.

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 ausländischen natürlichen und juristischen Personen - auch inländische juristische Personen und sonstige Organisationen (einschließlich juristischer Personen eines EU-Mitgliedsstaates) erfasst. Damit kann ein Ausländer das Erwerbsverbot nicht dadurch umgehen, indem er eine Gesellschaft in Ungarn oder einer EU-Mitgliedsstaat gründet und über diese versucht, das Grundstück zu erwerben.

2. Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen

Landwirte, sowie diejenigen, die Eigentum von ihren nahen Angehörigen erwerben, 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.

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.

Die Veräußerung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks ist nicht beliebig möglich, sondern muss behördlich genehmigt werden. Die Einzelheiten sind auch im Gesetz geregelt. Es bestehen Vorkaufsrechte 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.

Für die Gültigkeit einer Urkunde über die Übertragung des Grundstücks oder ein anderes Rechtsgeschäft, das sich auf das Eigentum an einem Grundstück auswirkt, wird nach der kompletten Einführung des elektronischen Grundbuchs eine elektronische Registrierung erforderlich. Die Abwicklung der behördlichen Verfahren im Zusammenhang mit Grundstücksgeschäften erfolgt seitens der Kunden vorerst nach den bisherigen Regeln - die

Anträge müssen weiterhin in Papierform eingereicht werden, und die Kunden werden wie bisher über die Entscheidung informiert.

III. Sonstige (nicht landwirtschaftliche) Immobilien

Staatsbürger eines EU-Mitgliedsstaates sowie in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union eingetragene juristische Personen oder Organisationen ohne Rechtspersönlichkeit können das Eigentumsrecht einer nicht als landwirtschaftliche Fläche angesehenen Immobilie unter den gleichen Bedingungen wie ungarische natürliche oder juristische Personen (d.h. ohne Genehmigung) erwerben.

Möchte eine ausländische (Nicht-EU) natürliche oder juristische Person eine Immobilie in Ungarn erwerben, so benötigt sie eine Genehmigung.

Die Genehmigung wird entsprechend der Regierungsverordnung 251/2014 (über den Immobilienerwerb von Ausländern) vom Leiter der Hauptstädtischen 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.

Bei weiteren Fragen können wir Sie gerne an lizenzierte Rechtsberater verweisen.

Kontakt:
Deutsch-Ungarische Industrie- und Handelskammer
Kornélia John
Bereich Umwelt, Recht und Steuern
Telefon: +36 1 345-7642
Mobil: +36 30 200 1595
E-Mail: john@ahkungarn.hu
Webseite: www.ahkungarn.hu
H-1024 Budapest, Lövház u. 30.

Haftungsausschluss: Die obenstehenden Informationen wurden sorgfältig recherchiert und geprüft. Es gilt allerdings nicht als Rechtsberatung. Wir empfehlen ausdrücklich, sich in Einzelfällen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien rechtlich beraten zu lassen. Für eventuelle Schäden und andere Rechtsfolgen, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben, übernehmen wir keine Haftung.