



Erwerb von Immobilien in Ungarn

Stand: Mai 2014

Hinweis: Sämtliche Angaben beruhen auf Erkenntnissen und Erfahrungen der Botschaft zum Zeitpunkt der Abfassung. Trotz aller Sorgfalt kann für Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

In Ungarn herrscht Vertragsfreiheit. Der Inhalt eines Kaufvertrags über eine Immobilie kann also durch weitere Pflichten (z.B. durch ein Mietverhältnis) ergänzt werden. Auf den Kauf einer ungarischen Immobilie ist immer ungarisches Recht anwendbar.

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. Darüber hinaus ist eine Eintragung in das Grundbuch (gem. Titel V Abschnitt IX § 5:38 Abs. 2 ZGB) erforderlich, wobei der Antrag auf Eintragung in das Grundbuch innerhalb von 30 Tagen nach Kaufvertragsschluss gestellt werden muss. Andernfalls wird eine Versäumnisbuße fällig. Ein Ausländer, der über keinen Wohnsitz in Ungarn verfügt, benötigt einen Zustellungsbevollmächtigten in Ungarn.

Erwerb durch Ausländer und ausländische juristische Personen

a) Fruchtbarer (land- und forstwirtschaftlich nutzbarer) Boden

Der Erwerb von Ackerland und Naturschutzgebieten ist Ausländern, die nicht Staatsangehörige eines EU Staates sind, bis auf wenige Ausnahmen grundsätzlich verboten. EU-Bürger können ab dem 01.05.2014 unter den gleichen Bedingungen wie ungarische Staatsangehörige unter den Bestimmungen des Bodengesetzes (Gesetz Nr. CXXII von 2013) fruchtbaren Boden erwerben. Das Bodengesetz enthält verschiedene Beschränkungen, insbesondere

- dürfen juristische Personen grundsätzlich kein Eigentum erwerben;
- dürfen natürliche Personen, die nicht als Landwirt registriert sind, Boden nur bis zu einer Fläche von einem Hektar erwerben;
- dürfen registrierte Landwirte Boden nur bis zu einer Fläche von 300 Hektar erwerben.

Es bestehen umfangreiche Vorkaufsrechte zugunsten des 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.

Der Erwerb von fruchtbaren Boden setzt eine behördliche Genehmigung des Kaufvertrags voraus.

Die Umgehung von Vorschriften zum Eigentumserwerb an fruchtbaren Böden, die zu einem nichtigen Vertrag führen, ist unter Strafe gestellt und wird mit mindestens einem Jahr Freiheitsstrafe bestraft.

b) Nicht fruchtbarer Boden

- EU-Bürger können unter den gleichen Bedingungen wie ungarische Staatsangehörige nicht als fruchtbaren Boden angesehene Immobilien erwerben.
- Im ausländischen Eigentum bzw. Teileigentum stehenden Gesellschaften mit Sitz in Ungarn ist der Erwerb von „nicht-fruchtbarem“ Boden ohne Genehmigung uneingeschränkt möglich.

Eintragung ins Grundbuch

Im ungarischen Recht gibt es keine Unterscheidung zwischen Verpflichtungsgeschäft (Kauf) und Verfügungsgeschäft (Eigentumsübertragung) wie in Deutschland; bereits im Kaufvertrag liegt die Einigung über den Eigentumsübergang.

- Notarielle Beurkundung des Vertrags oder Gegenzeichnung durch einen Rechtsanwalt ist erforderlich.
- Erst mit der Eintragung ins Grundbuch geht das Eigentum tatsächlich über.
- Die vorherige Eintragung eines „Randvermerks“ (entspricht der deutschen Auflassungsvormerkung) ist möglich.

Steuern und Zahlungsmodalitäten

a) Steuern

Auf Immobilienkäufe fällt eine sog. „Vermögensübertragungsgebühr“ an, die mit der deutschen Grunderwerbssteuer vergleichbar ist. Prinzipiell liegt die Vermögensübertragungssteuer bei 4 % des Verkehrswertes. (z.B. für Ferienhäuser). Das Finanzamt kann diese aber ggf. abweichend vom Kaufpreis festlegen.

Die aktuelle Grunderwerbssteuer beträgt bei Wohnobjekten bis zu einem Wert von 4 Mio Forint 2%, ab 4 Mio Forint 4% auf den Betrag oberhalb der 4-Millionen-Grenze.

Immobilienkäufe werden mit der Umsatzsteuer von 27% besteuert; dies gilt jedoch nicht zwischen Privatpersonen.

Die jährliche Grundsteuer wird von jeder Gemeinde selbst bestimmt.

b) Zahlungsmodalitäten

Die Zahlung ist in beliebiger Währung vereinbar. Üblicherweise zahlt der Käufer bei Vertragsschluss eine Summe von 5% bis 10% des Kaufpreises als Anzahlung (Sicherungsmittel).

- Bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung wird die Summe auf den Kaufpreis angerechnet.
- Bei Scheitern des Vertrags durch die Schuld des „Käufers“ wird die Summe vom „Verkäufer“ einbehalten.
- Bei Scheitern des Vertrags durch die Schuld des „Verkäufers“ muss dieser dem „Käufer“ die doppelte Summe zurückerstatten.

Üblicherweise wird die Kaufsumme (abzüglich Anzahlung) bei einem Rechtsanwalt oder Notar bis zur Eintragung des „Randvermerks“ bzw. der Zustimmung der Eintragung des Käufers hinterlegt.

c) *Anwaltskosten*

Die grundsätzlich vom Käufer zu zahlenden Anwaltskosten liegen in der Regel bei ca. 0,5 bis 3% des Kaufpreises. Außerdem fallen noch Kosten für eventuell erforderliche Genehmigungen und die Eintragung im Grundbuch an.

Informationen und Beratung

- Deutsch-Ungarische Industrie und Handelskammer
H-1024 Budapest, Lövőház u. 30
Tel.: (0036-1) 345 7636
Fax: (0036-1) 345 7666
www.duihk.hu
- Germany Trade&Invest / Gesellschaft für Außenwirtschaft (Broschüre „Ungarn“)
www.gtai.de
- Kreditschutzverband in Wien
www.ksav.at
- Privater Verein „Stiftung deutschsprachiger Immobilieneigentümer in Ungarn“
H-8630 Balatonboglár, Erzsébet u. 73, Postfach 57
Tel.: (0036-85) 550 660
Fax: (0036-85) 550 661
www.eigentuemerstiftung-ungarn.de

Zahlreiche Rechtsanwaltskanzleien mit Fachrichtung Immobilienrecht beraten ebenfalls zu dem Thema. Eine Liste von Rechtsanwälten, mit denen auf Deutsch kommuniziert werden kann, finden Sie unter www.budapest.diplo.de auf der Homepage der Botschaft unter der Rubrik Bürgerservice (A-Z, Anwälte).

Im Internet bieten zudem zahlreiche Makler und Immobilienfirmen ihre Dienste auch in in deutscher Sprache an.

Botschaft der Bundesrepublik Deutschland Budapest
– Rechts- und Konsularreferat –

Hausanschrift: 1014 Budapest I. Bezirk, Úri utca 64-66
Postanschrift: Pf. 43, H-1250 Budapest, Ungarn
Telefax: 0036 1 4883 558 oder 570, Internet: www.budapest.diplo.de

Öffnungszeiten für Besucher:
Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr, Donnerstag, 13.30 bis 15.30 Uhr
von Juni bis August zusätzlich von Montag bis Donnerstag, 13.30 bis 15.30 Uhr
sowie nach Terminvereinbarung

Telefonische Auskünfte unter 0036 1 4883 -500 (Zentrale)
E-Mail: info@budapest.diplo.de