



Merkblatt zum Erwerb von Immobilien in Ungarn

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.

Weitergehende Informationen können seitens der Botschaft nicht erteilt werden. Bitte richten Sie zusätzliche Fragen an die jeweils zuständige Stelle.

I. Allgemeines zum Erwerb von Immobilien

Auf den Kauf einer ungarischen Immobilie findet stets ungarisches Recht Anwendung. Hierbei herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Das bedeutet, dass der Inhalt des Kaufvertrags nach dem Willen beider Parteien durch weitere Rechte und Pflichten (z.B. durch ein Mietverhältnis) ergänzt werden kann.

Das ungarische Privatrecht nimmt eine grundsätzliche Unterscheidung zwischen dem Erwerb von landwirtschaftlichen und nicht landwirtschaftlichen Flächen sowie zwischen dem Erwerb durch In- und Ausländer vor.

Zur Übertragung des Eigentumsrechts an einer Immobilie durch Kauf ist gem. Titel XIV Abschnitt XXXI § 6:215 Abs. 2 ZGB in jedem Fall ein schriftlicher Vertrag zu schließen, der entweder von einem in Ungarn niedergelassenen Notar zu verfassen oder von einem in Ungarn zugelassenen Rechtsanwalt zu errichten und gegenzuzeichnen ist. Darüber hinaus ist gem. Titel V Abschnitt IX § 5:38 Abs. 2 ZGB die Eintragung ins Grundbuch erforderlich.

Der Antrag auf Eintragung ins Grundbuch muss innerhalb von 30 Tagen nach Abschluss des Kaufvertrags beim zuständigen Grundbuchamt gestellt werden. Andernfalls wird eine Versäumnisbuße verhängt. Wird der Antrag durch einen Ausländer ohne inländischen (ungarischen) Wohnsitz gestellt, so muss zwingend ein Zustellungsbevollmächtigter in Ungarn benannt werden.

II. Grundstückserwerb durch ausländische natürliche und juristische Personen

Das ungarische Recht sieht beim Immobilienerwerb durch Ausländer weitergehende Beschränkungen vor als beim Erwerb durch inländische Personen. Als Ausländer gelten dabei Personen, die keine Staatsangehörigkeit eines EU- oder EWR-Mitgliedstaates oder der Schweiz haben. Verschieden streng sind die Limitierungen beim Erwerb von fruchtbarem und nicht fruchtbarem Boden.

1. Erwerb von land- und forstwirtschaftlich nutzbarem Boden

Für die Einordnung einer Fläche als land- und forstwirtschaftliche Grundfläche ist die konkrete Bezeichnung im Grundbuch entscheidend. Entsprechende Flächen sind als Acker, Wein- und Obstplantage, Garten, Wiese, Weide, Schilf, Wald bzw. aufgeforstete Fläche registriert. Die tatsächliche Nutzung hingegen ist unerheblich.

Der Erwerb kann durch Kauf, Tausch oder Schenkung erfolgen und setzt eine behördliche Genehmigung des Kaufvertrags seitens der Landwirtschaftsbehörde voraus. Der Erwerber muss sich zusätzlich zu den vertraglichen Verpflichtungen in einer Privaturkunde mit voller Beweiskraft oder in einer öffentlichen Urkunde bestimmten gesetzlichen Verpflichtungen unterwerfen.

Zu beachten sind ferner die umfangreichen Vorkaufsrechte zugunsten des Staates sowie zugunsten bestimmter Nachbarn und regionaler Landwirte.

Ausländern, die nicht Unionsbürger sind, ist der Erwerb von Ackerland und Naturschutzgebieten grundsätzlich untersagt. Für Unionsbürger gilt dies nicht. Sie sind seit dem 01.05.2014 gem. den Bestimmungen des Bodengesetzes (Gesetz Nr. CXXII von 2013) dazu berechtigt, zu gleichen Bedingungen wie ungarische Staatsangehörige fruchtbare Grundfläche zu erwerben.

Das Erwerbsverbot richtet sich neben Ausländern auch gegen inländische juristische Personen und sonstige Organisationen, die sich im Eigentum oder Teileigentum von Ausländern befinden. Eine Umgehung des Verbots durch Gründung einer inländischen Gesellschaft wird auf diesem Wege verhindert.

Das Bodengesetz enthält weitere Beschränkungen:

- Die maximal zulässig zu erwerbende landwirtschaftliche Fläche beträgt generell 300 Hektar. Dies gilt auch für Landwirte. Dabei handelt es sich in Ungarn um registrierte inländische natürliche Personen bzw. Staatsangehörige von EU-Mitgliedsstaaten, 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.
- Juristische Personen dürfen grundsätzlich kein Eigentum erwerben. Ausgenommen sind die im Gesetz bestimmten Fälle.
- Natürliche inländische Personen und Unionsbürger, die nicht als Landwirt registriert sind, dürfen ein Eigentumsrecht an Böden nur dann erwerben, wenn die Flächengröße der in ihrem Besitz befindlichen Böden zusammen mit der Flächengröße der zu erwerbenden Grundstücke einen Hektar nicht übersteigt. Ausgenommen sind jedoch Fälle, bei denen Erwerber und Veräußerer nahe Verwandte sind. Dann kann die maximal zulässige Fläche von 300 Hektar Boden erworben werden.

Eine Ausnahme vom grundsätzlichen Erwerbsverbot besteht hingegen beim Erwerb nach gesetzlicher Erbfolge, Enteignung und bei einer Entschädigungsversteigerung.

2. Erwerb von Wohn- und Geschäftsimmobilien

Der Erwerb von nicht-landwirtschaftlich nutzbaren Flächen ist für Unionsbürger sowie in einem EU-Mitgliedsstaat eingetragenen juristischen Personen oder Organisationen ohne Rechtspersönlichkeit unter gleichen Bedingungen wie inländischen Personen – ohne Genehmigung – erlaubt. Das Gleiche gilt für solche Gesellschaften, die ihren Sitz in Ungarn haben, auch wenn sie im ausländischen (Teil-)Eigentum stehen.

Ausländer eines Drittstaates müssen zum Erwerb solcher Flächen jedoch stets eine Genehmigung vom Leiter der Hauptstädtischen Regierungsstelle oder der Regierungsstelle des Komitats einholen. Entsprechend der Regierungsverordnung 251/2014 handelt es sich dabei um eine Ermessensentscheidung. Die Ablehnung kann demnach aufgrund von Interessen der Selbstverwaltung oder der Verletzung sonstiger öffentlicher Interessen (z.B. fehlende Einreisegenehmigung oder Haftbefehl) erfolgen.

Für denkmalgeschützte Immobilien können wiederum Vorkaufsrechte oder Genehmigungspflichten bestehen.

3. Erwerb aufgrund von Erbfolge

Der Erwerb von land- und forstwirtschaftlich nutzbarem Boden aufgrund gesetzlicher Erbfolge unterliegt nicht der unter II. 1. geschilderten Beschränkung.

Im Fall, dass eine in Ungarn belegene Immobilie Teil des Nachlasses ist, muss bei bis zum 16.08.2015 verstorbenen Erblassern vor dem zuständigen Notar in Ungarn ein Nachlassverfahren durchgeführt werden. Hierbei kann bereits die Auseinandersetzung des Nachlasses stattfinden. Der Notar entlässt einen Nachlassbeschluss, aufgrund dessen dann die Eigentumsumschreibung im Grundbuch beantragt werden kann.

Für alle ab dem 17.08.2015 verstorbenen Personen gilt die Verordnung EU Nr. 650/2012 (Europäische Erbrechtsverordnung).

Im Falle der Erbfolge gehen nicht nur das Eigentum einer Immobilie, sondern auch alle damit verbundenen Lasten (Hypotheken, Nießbräuche, Vollstreckungsanordnungen) auf den oder die Erben über. Eine Ausschlagung der Erbschaft ist nicht für Teile, sondern nur für die Gesamtheit des Nachlasses möglich.

III. Stellvertretung beim Immobilienkauf

Sollte der Kauf einer Immobilie in Ungarn über einen Bevollmächtigten abgewickelt werden, so wird eine Vollmacht benötigt, die von ungarischen Behörden akzeptiert wird. Dazu muss die vom Stellvertretenen unterzeichnete Vollmachtsurkunde entweder von einem Notar des Heimatlandes beglaubigt und mit einer Apostille versehen werden, oder von der ungarischen Botschaft bzw. einem Konsulat beglaubigt oder von einem ungarischen Notar oder Rechtsanwalt gegengezeichnet werden.

IV. Eintragung ins Grundbuch

Erst mit Eintragung ins Grundbuch erhält der Käufer das Eigentumsrecht an einer Immobilie. Voraussetzung dazu ist die notarielle Beurkundung des Vertrags oder die Gegenzeichnung durch einen Rechtsanwalt. Der Antrag auf Eintragung ins Grundbuch muss innerhalb von 30 Tagen nach Abschluss des Kaufvertrages gestellt werden, andernfalls droht eine Versäumnisbuße. Für die Eintragung fällt eine Gebühr von 6.600 Forint pro Immobilie an.

In der Regel erfolgt die Eintragung innerhalb von drei bis vier Wochen nach Antragstellung.

Wird der Antrag durch einen Ausländer gestellt, der über keinen Wohnsitz in Ungarn verfügt, so wird zwingend eine Zustellungsbevollmächtigung in Ungarn benötigt.

Die vorherige Eintragung eines „Randvermerks“ (entspricht der deutschen Auflassungsvormerkung) kann zur Sicherung des Anspruchs dienen.

V. Steuern und Zahlungsmodalitäten

1. Steuern

Auf Immobilienkäufe fällt eine sog. „Vermögensübertragungsgebühr“ an, die mit der deutschen Grunderwerbssteuer vergleichbar ist. Sie liegt grundsätzlich bei bis zu 4 % des Verkehrswerts (wird vom Steuer- und Zollamt bestimmt). Die Vermögensübertragungsgebühr entfällt ausnahmsweise, wenn innerhalb von 4 Jahren nach dem Erwerb des Baugrundstücks darauf ein Haus gebaut wird. Außerdem bestimmt das Gesetz weitere Ausnahmefälle.

Soweit der Verkäufer einer Immobilie umsatzsteuerpflichtig ist, wird bei der Veräußerung in den Kaufpreis eine Umsatzsteuer in Höhe von 27 % miteingerechnet. Davon befreit sind in einigen Fällen die Veräußerungen zwischen Privatpersonen sowie andere Ausnahmefälle. Auch bei der Veräußerung von nicht als Bauland vorgesehen Grundstücken sowie Wohnimmobilien (mit Ausnahme des Verkaufs vor Baubehendigung und des ersten Verkaufs nach Baubehendigung) nach 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungszulassung entfällt die Umsatzsteuer.

Zudem ist jährlich eine Grundsteuer abzuführen. Diese variiert in ihrer Höhe jedoch von Gemeinde zu Gemeinde, teilweise entfällt sie auch ganz.

Beim Erwerb durch Erbschaft wird eine Erbschaftssteuer in Höhe von 18 % des sog. „reinen Wertes“ des gesamten Nachlasses, im Falle von Wohnimmobilien in Höhe von 9 %, fällig. Sie entfällt jedoch vollständig, wenn – wie im Regelfall – Verwandte in gerader Linie oder Ehegatten Erben sind.

2. Zahlungsmodalitäten

Die Zahlung ist in beliebiger Währung vereinbar. Üblicherweise zahlt der Käufer als Versicherung seiner Verpflichtung bei Vertragsschluss eine Summe von bis zu 20 % des Kaufpreises als Anzahlung an. 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.

Scheitert der Vertrag hingegen durch Verschulden des Verkäufers, so muss dieser dem Käufer die doppelte Summe zurückerstatten.

Für gewöhnlich wird der gesamte Kaufpreis (abzüglich der Anzahlung) bei einem Rechtsanwalt oder Notar bis zur Eintragung des „Randvermerks“ bzw. der Zustimmung der Eintragung des Käufers hinterlegt.

3. Anwaltskosten

Die grundsätzlich vom Käufer zu zahlenden Anwaltskosten werden auf Grundlage des mit dem Anwalt geschlossenen Mandatierungsvertrags festgelegt. Sie liegen in der Regel bei ca. 0,5 bis 3 % des Kaufpreises zuzüglich 27 % MwSt.

Außerdem fallen Kosten für eventuell erforderliche Genehmigungen und die Eintragung ins Grundbuch an.

VI. Wertermittlung und Immobiliengutachten

In der Regel wird der Immobilienwert (z.B. für Erbschaftssteuer- oder Nachlassangelegenheiten) von den jeweils zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltungen (Önkormányzat oder Polgármesteri Hivatal) ermittelt. Der so ermittelte Wert entspricht jedoch häufig nicht dem Verkehrswert einer Immobilie.

Weiterhin kann auch ein Makler mit der Schätzung des Verkehrswertes einer Immobilie beauftragt werden.

Zum Verkauf eines bebauten Grundstücks wird in den gesetzlich bestimmten Fällen ein Energieausweis für die Immobilie benötigt, deren Nummer auch im Kaufvertrag aufzuführen ist. In der Regel wird der Energieausweis von dem Verkäufer beschafft.

VII. Ansprechpartner und Beratung

1. Grundbuchämter in Ungarn

www.foldhivatal.hu (Informationen auch in englischer Sprache)

2. Deutsch –Ungarische Industrie- und Handelskammer

Deutsch-Ungarische Industrie- und Handelskammer

Haus der Deutsch-Ungarischen Wirtschaft

1024 Budapest, Lövház u. 30.

Telefon: +36-1-345-7600

Telefax: +36-1-315-0744

E-Mail: info@ahkungarn.hu

Internet: www.ahkungarn.hu

3. Privater Verein „Stiftung deutschsprachiger Immobilieneigentümer in Ungarn“

8630 Balatonboglár, Erzsébet u. 73, Pf.: 57

Telefon: +36-85 550 660

Telefax: +36-85 550 661

E-Mail: stiftung@eigentuemerstiftung-ungarn.de

Internet: www.eigentuemerstiftung-ungarn.de

4. Ungarische Notarkammer

Magyar Országos Közjegyzői Kamara

1535 Budapest, Pf.: 836.

Telefon: +36 1 489 4880

Telefax: +36 1 356 7052

E-Mail: mokk@mokk.hu

Internet: www.mokk.hu

Auf der Website der Ungarischen Notarkammer kann auch in deutscher Sprache nach den z.B. für einen bestimmten Ort zuständigen Notaren gesucht werden

5. Rechtsanwälte

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 Website der Botschaft unter der Rubrik

Service / Informationen A-Z / Anwälte.

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

6. Immobiliengutachter

Die Suche nach Immobiliengutachtern ist über Website des Ungarischen Innenministeriums möglich. Unter <https://inyr.im.gov.hu/szakertok> kann nach Tätigkeitsbereich, Fremdsprachenkenntnissen und der Region der Tätigkeit gefiltert werden.

Weiterhin kann unter <https://www.bewertungsstelle-ausland.de/ungarn.html> nach passenden Gutachtern gesucht werden.

Botschaft der Bundesrepublik Deutschland Budapest

– Rechts-und Konsularreferat –

Hausanschrift: 1014 Budapest I. Bezirk, Úri utca 64-66

Postanschrift: Pf. 43, H-1250 Budapest, Ungarn

Telefonisch: +36 1 4883 -500 (Zentrale)

Telefax: +36 1 4883 558 oder 570

E-Mail: konsulat@buda.diplo.de

Internet: www.budapest.diplo.de