

Immobilienwerb in Ungarn

*Dr. Adam Illes, cand.iur. Andrassy Gyula Universität Budapest, Ungarn
Philipp Neddermeyer, Rechtsanwalt in Hannover*

No.292 – Juli 2010

Ungarns Immobilienmarkt bietet für in- und ausländische Investoren gute Möglichkeiten. Zwar hat das osteuropäische Land seit dem EU-Beitritt 2004 im Hinblick auf das im EU-Vergleich sehr niedrige Preisniveau in Teilbereichen Erwerbsbeschränkungen auch für EU-Ausländer eingeführt. Ob diese insbesondere für das Agrarland geltenden Beschränkungen, die ursprünglich Ende hätten aufgehoben werden sollen, nun doch noch drei Jahre aufrechterhalten bleiben, ist noch nicht abschließend geklärt. Sicher ist jedoch, dass alle sonstigen Grundstücke für EU-Ausländer seit dem EU-Beitritt am 01. Mai 2004 wesentlich einfacher erworben werden können.

Ungarisches Eigentumsrecht

Das ungarische Eigentumsrecht kennt wie das deutsche Recht auch verschiedene Eigentumsformen. Noch stärker als in Deutschland ist die Bedeutung des genossenschaftlichen Eigentums.

Alleineigentum und Gemeinschaftseigentum

Die Grundform des Eigentums gewährt dem Eigentümer das Recht auf Besitz und Besitzschutz, sowie sämtliche Nutzungsrechte bzw. das Recht, das Eigentum an jemanden zu veräußern oder zu verlasen.

Im Falle von gemeinsamem Eigentum ist jeder Eigentümer zur Inbesitznahme und Nutzung der Sache ohne Verletzung der Rechte der anderen Eigentümer

berechtigt. Im Wesentlichen sind Rechte und Pflichten im Gemeinschaftseigentum ebenso ausgestaltet wie im deutschen Recht. In Ungarn ist dieser Form des Eigentums besonders im Landwirtschaftswesen und im Eherecht typisch.

Genossenschaftseigentum

Diese Sonderart des gemeinsamen Eigentums ist in Ungarn nach wie vor sehr verbreitet. In Mehrfamilienhäuser sind typischerweise die einzelnen Wohnungen zwar separates Eigentum der Bewohner, die gemeinsam benutzten Gebäudeteile sind aber das Eigentum der Genossenschaft.

Pacht

Aufgrund eines schriftlichen Vertrags ist der Pächter zum zeitlich begrenzten Gebrauch der landwirtschaftlichen Nutzflächen berechtigt und verpflichtet, dafür Pacht zu zahlen. Er ist ferner verpflichtet, das Grundstück seiner Zweckbestimmung entsprechend zu bewirtschaften und seine Fruchtbarkeit zu bewahren. Die Unterverpachtung ist nichtig. Die Laufzeit eines Pachtvertrages kann sowohl für inländische als auch für ausländische natürliche bzw. juristische Personen höchstens 20 Jahre, in der Waldwirtschaft allerdings nur 5 Jahre betragen. Die Größe der zu pachtenden Nutzfläche ist auch für In- und Ausländer begrenzt: sie darf 300 ha oder einen Wert von 6.000 Goldkronen nicht überschreiten. (Der Goldkronenwert bezeichnet die Fruchtbarkeit einer landwirtschaftlichen

Fläche und wird im Grundbuch enthalten. Im Durchschnitt hat 1 ha Ackerland in Ungarn einen Wert von 19 Goldkronen)

Grundstück und Bebauung

Der Bau ohne Befugnis auf fremdem Boden ist in Ungarn gesondert und ganz anders als in Deutschland geregelt. Überschreitet der Wert des neu errichteten Gebäudes den Wert des Grundstücks wesentlich, wird der Eigentümer des Gebäudes auch Eigentümer des Landes. Dies gilt dann nicht, wenn es er böswillig gebaut hat oder der Grundstückseigentümer die Baumaßnahmen in der Zeit gerügt hat, zu der eine Rückführung in den ursprünglichen Zustand noch möglich war. Wird der Bauherr Eigentümer, so ist er verpflichtet, den Wert des Bodens an den Eigentümer zu entrichten. Das Gericht kann auf Antrag des Grundstückseigentümers feststellen, dass der Bauherr das Eigentum nur an dem Gebäude erwirbt. In diesem Fall steht dem Bauherrn ein Nutzungsrecht auf dem Grundstück zu, wofür er ein Entgelt zahlen soll. Erwirbt hingegen der Grundstückseigentümer das Eigentum an dem Gebäude, so wird er verpflichtet, den Wert seiner Bereicherung an den Bauherrn zu entrichten. Das Gericht kann jedoch auf Antrag des Grundstückseigentümers den Bauherrn verpflichten, das Grundstück zu kaufen. In jedem Fall steht dem Bauherrn in Bezug auf das Grundstück, dem Grundstückseigentümer in Bezug auf das Gebäude immer ein Vorverkaufsrecht zu.

Das Grundbuch

Auskunft

In Ungarn herrscht das Prinzip der Öffentlichkeit des Grundbuchs. Jeder ist berechtigt, ohne Angabe des Grundes den Inhalt des Eigentumsblattes wahrzunehmen. Zum Grundbuchsystem haben die Grundbuchämter, die Notare und Rechtsanwälte Zugang. Zum Erhalt einer Kopie des Eigentumsblattes ist die Kenntnis der betroffenen Flurstücknummer erforderlich. Die Grundbuchämter können Auskunft innerhalb ihrer örtlichen Zuständigkeit auch unter Angabe der Postadresse erteilen. Die Erteilung einer Kopie kostet jeweils 6.250 Forint (23 EUR).

Publizitätsprinzip

Nach dem Publizitätsprinzip hat die Eintragung im Grundbuch folgende Vermutungsfolgen. Zum einen wird vermutet, dass ihm das Recht zustehe; wenn aber das Recht gelöscht bzw. nicht eingetragen ist, wird vermutet, dass das Recht nicht bestehe. Der Eigentumserwerb bedarf mithin der Eintragung. Wer gegen Entgelt dem Grundbuch vertrauend ein Recht erwirbt, kann zu seinen Gunsten die Eintragung bis zum Gegenbeweis als richtig ansehen, selbst wenn die eingetragenen Daten nicht der Wirklichkeit entsprechen.

Der Kaufvertrag

Formvorschriften

Zur Rechtswirksamkeit des Immobilienerwerbs ist die Schriftform erforderlich. Ferner muss der schriftliche Vertrag entweder von einem Anwalt erstellt und gegengezeichnet werden oder von einem Notar beurkundet werden. Im ersten Fall soll der Kaufvertrag auch eine Vollmacht zwecks Eintragung des Eigentumsrechts beim Grundbuchamt enthalten. Wenn der private Vertrag im Ausland ausgestellt wurde, muss die Unterschrift der die Erklärung abgebenden Person von der ungarischen Auslandsvertretung beglaubigt werden. Ist die Urkunde mit einer Apostille versehen worden, so bedarf es keiner diplomatischen Beglaubigung. Die anwaltliche Gegengezeichnung ist auch für die im Ausland erstellten und entsprechend beglaubigten Urkunden erforderlich.

Vollmacht

Es ist auch möglich, dass der private Kaufvertrag von einem Bevollmächtigten unterzeichnet wird. In diesem Fall soll dem Antrag zur Eintragung eine Vollmacht beigefügt werden, die den oben genannten Formvorschriften entsprechen soll.

Die Anzahlung und die Draufgabe

Zur Bestätigung der Ernsthaftigkeit des Willens zum Abschluss des Vertrages ist es in Ungarn üblich, dass der Käufer bei der Unterzeichnung des Vertrages 10 % (höchstens 20%) des Kaufpreises an den Verkäufer bezahlt. In diesem Fall kann sich der Verkäufer bis zur vollen Auszahlung des Kaufpreises das Eigentumsrecht vorbehalten, was zur Folge hat,

dass die Eintragung erst dann erfolgt, wenn der Verkäufer den vollen Kaufpreis erhalten hat und seine Einwilligung zur Eintragung gegeben hat.

Nun bleibt die Frage, wie dieser Betrag bezeichnet wird. Der Rechtstitel könnte nämlich Anzahlung (előleg) bzw. Draufgabe (foglaló) sein. Beide müssen in den vollen Kaufpreis eingerechnet werden. Jedoch stellt eine Anzahlung keine Sicherung für den Verkäufer, sondern nur eine Rate dar, die im Voraus geleistet wird. Geht die Erfüllung des Vertrags aus welchem Grund immer schief, so kann die Anzahlung auch zurückverlangt werden. Ein Betrag kann nur als Draufgabe bezeichnet werden, wenn dieser Zweck aus dem Vertrag zweifellos hervorgeht. Die Sicherung für beide Parteien besteht darin, dass der Käufer die Draufgabe verliert, wenn ihm das Scheitern der Erfüllung zu vertreten ist, er bekommt hingegen zweifach die gezahlte Draufgabe zurück, wenn der Verkäufer für die Nichterfüllung verantwortlich ist. Von der Geltendmachung einer Draufgabe bleiben die sonstigen Folgen des Vertragsbruchs unberührt, allerdings ist der geleistete Betrag in den Schadensersatz einzurechnen.

Abwicklung der Übertragung

Anfertigung der Vertragsurkunde

Egal ob der Käufer den Weg zum Verkäufer über einen Immobilienmakler oder eine Anzeige gefunden hat, ist die Einschaltung eines Rechtsanwalts bzw. eines Notars danach erforderlich. In Ungarn ist allgemeine Praxis, dass der Käufer einen Rechtsanwalt auswählt und auch die diesbezüglichen Kosten trägt. Der beauftragte Rechtsanwalt ist verpflichtet, die Interessen beider Parteien zu schützen. Die Parteien können freilich auch einen Notar mit der Verfassung der Urkunde beauftragen. In beiden Fällen ist der Anwalt bzw. der Notar gemäß des Geldwäschegesetzes verpflichtet, die Vertragsparteien bei einem Kauf über 3.6 Mio. HUF (ca. 13.000 EUR, also praktisch bei fast allen Grundstückskaufen) zu identifizieren. Die Identifikation erfolgt bei natürlichen Personen durch Vorlage des Personalausweises bzw. Passes, bei juristischen Personen durch Vorlage der oben erwähnten Dokumente des Vertreters und einer Urkunde, die nicht älter als 30 Tage ist und die Eintragung ins Firmenregister (nach den Vorschriften des Heimatlandes) nachweist. Bei dieser Gelegenheit unterzeichnen die Parteien auch den Vertrag entweder vor dem Rechtsanwalt oder vor dem Notar.

Randvermerk

Nach der Unterzeichnung reicht der gegenzeichnender Rechtsanwalt oder der Notar den Vertrag beim Grundbuchamt ein. Dieses registriert den eingegangenen Antrag in Form eines Randvermerks. Der Randvermerk ist von großer Bedeutung, da die einzelnen Anträge in der Reihenfolge ihres Eingangs vom Grundbuchamt beurteilt werden sollen.

Inbesitznahme

Die Registrierung des Randvermerks verschafft einen Schwebezustand, der durch die Inbesitznahme der Immobilie beseitigt wird. Der Zeitpunkt der Inbesitznahme und der vollen Auszahlung des Kaufpreises sollen in dem Vertrag festgelegt werden. Das Eigentum geht erst durch die Einwilligung des Verkäufers zur Eintragung ins Grundbuch an den Käufer über. Diese Erklärung muss sich auf den originalen Randvermerk berufen. Die Erklärung des Verkäufers erfolgt jedoch meistens unter der Bedingung, dass der Kaufpreis bereits vollständig bezahlt wurde. Wenn aber der Käufer vor der Erteilung dieser Erklärung die Zahlung leistet, übernimmt er das Risiko, dass er bei einer eventuellen Rückabwicklung u. U. klagen muss, um die geleistete Zahlung zurückzuerhalten.

Depotkonto

Aus diesen Gründen scheint es vernünftig für einen Käufer im Vertrag festzulegen, dass der Kaufpreis auf ein Depotkonto hinterlegt wird. Von diesem Konto aus erfolgt die Leistung des Kaufpreises, aber erst danach, dass der Vertrag gültig wird, d.h. die Genehmigung erteilt wurde. Wird es nicht der Fall, so fällt der hinterlegte Kaufpreis an den Käufer zurück. Sowohl Notare als auch Rechtsanwälte sind berechtigt, ein solches Depotkonto zu eröffnen, und diese Art der Abwicklung des Kaufvertrags ist bei Immobilien mit größerem Wert der Regelfall.

Beschränkungen des Eigentümererwerbs

Bodennutzungsrecht

Nutzungsrechte können durch Gesetz oder durch Vertrag entstehen. Zur Gültigkeit eines vertraglich vereinbarten Nutzungsrechts ist dessen Eintragung ins Grundbuch erforderlich. Durch Gesetz entsteht das Recht auf Bodennutzung, wie oben angeführt, wenn der Bauherr sich das Eigentumsrecht nur am Gebäude verschafft. Durch den Erwerb des Eigentums am Gebäude durch Erbe oder Veräußerung wird auch das Bodennutzungsrecht erworben.

Nießbrauch

Durch das Recht auf Nießbrauch wird eine Person berechtigt, die Immobilie in Besitz zu halten, zu nutzen und daraus die Nutzen zu ziehen. Der Eigentümer ist während des Bestehens des Nießbrauchsrechts zur Ausübung dieser Rechte nur insofern berechtigt, wenn der Nutznießer von diesen Rechten keinen Gebrauch macht. Von einer Änderung der Eigentümer bleibt das Nießbrauchsrecht unberührt. Das Recht kann auf eine bestimmte Zeit, jedoch höchstens bis zum Tod des berechtigten bestehen. Der Nutznießer ist nicht berechtigt, sein Nießbrauchsrecht zu veräußern, aber er kann das Recht auf dessen Ausübung abtreten. Das Nießbrauchrecht kann ebenfalls durch Vertrag oder Gesetz entstehen. Ein vertraglich vereinbartes Nießbrauchsrecht über ein Grundstück ist wiederum nur gültig, wenn es ins Grundbuch eingetragen wird. In Ungarn sind gerade Wohnimmobilien ziemlich häufig mit Nießbrauchsrechte belastet, denn die Witwe erwirbt mangels eines Testaments kraft Gesetzes ein Nießbrauchsrecht an der Immobilie, und dieses besteht auch dann fort, wenn die gesetzlichen Erben die Immobilie veräußern. Allerdings lässt sich das gesetzliche Nießbrauchsrecht ebenfalls aus dem Grundbuch entnehmen.

Hypothek

Zur Begründung der Hypothek einer Immobilie ist über den entsprechenden Vertrag hinaus die Eintragung in das Grundbuch erforderlich. Die Immobilie bleibt im Besitz der pfandverpflichteten Person, die zur Nutzung und zum Ziehen von Nutzen daraus berechtigt ist. Ferner ist er verpflichtet, die Unversehrtheit der Immobilie zu erhalten.

Veräußerungs- und Belastungsverbot

Das Veräußerungs- und Belastungsverbot bedeutet, dass das Eigentumsrecht an der Immobilie nicht übertragbar ist und die Immobilie nicht als Sicherheit gegeben werden kann. Da es eine sehr grobe Einschränkung des Verfügungsrechts des Eigentümers darstellt, kann es mit einem Vertrag nur bei der Übertragung des Eigentumsrechts ausbedungen werden, und eine selbstständige Ausbedingung des Verbots ist ungültig. Zur Sicherheit eines Darlehens kann es etwa nur dann vereinbart werden, wenn das Darlehen mit dem Verkauf der Immobilie in Verbindung steht. Die Eintragung des Verbots in das Grundbuch ist nicht erforderlich, aber wenn das Verbot eingetragen ist, so können die durch Vertrag entstandenen weiteren Rechte nur mit Einwilligung der zum Verbot

berechtigten Person eingetragen werden. In Ungarn ist die Ausbedingung eines Verbots besonders bei Immobilienkreditverträgen und staatlichen Wohnbauförderungen üblich.

Vorkaufsrechte

Wenn jemand an einer Immobilie ein Vorverkaufsrecht hat, so ist der Verkäufer verpflichtet, das erhaltene Angebot vor dem Vertragsschluss dem Berechtigten mitzuteilen, es sei denn es wäre angesichts des Aufenthaltsorts oder anderer Umstände des Berechtigten für den Verkäufer unzumutbar oder nur mit erheblicher Verzögerung möglich. Der Berechtigte kann durch eine einseitige Erklärung an die Stelle des im Vertrag genannten Käufers treten. Das Vorverkaufsrecht kann in das Grundbuch eingetragen werden, in diesem Fall kann sich niemand auf dessen Unkenntnis berufen. Das Vorkaufsrecht ist weder vererbbar noch übertragbar. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte gehen den vertraglichen Vorkaufsrechten voran. Kraft Gesetzes hat jeder Miteigentümer ein Vorkaufsrecht auf den Anteil eines Teileigentums im Falle des gemeinsamen Eigentums. Das Vorkaufsrecht steht dem Bauherrn in Bezug auf das Grundstück, dem Grundstückseigentümer in Bezug auf das Gebäude zu. Für Gebäude von historischer bzw. kultureller Bedeutung, sowie für Immobilien im Naturschutzgebiet ist ein Vorkaufsrecht des ungarischen Staates vorgesehen. Beim Verkauf eines Ackerlandes haben zahlreiche Personen (Familienmitglieder, Nachbarn, Bewohner der Gemeinde, usw.) in einer bestimmten Reihenfolge ein Vorverkaufsrecht.

Miete

In Ungarn gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht die Miete“. Wenn ein Käufer nach dem Vertragsschluss feststellt, dass die Immobilie vermietet ist, obwohl dies im Kaufvertrag nicht erwähnt wurde, kann er die Ansprüche auf Grund des Rechtsmangels geltend machen, jedoch steht ihm kein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Der Vermieter ist verpflichtet, die Instandhaltung des Gebäudes zu gewähren. Zur Sicherung stehen dem Vermieter auf den in die Mietwohnung eingebrachten Vermögensgegenstände ein Pfandrecht zu. Beanstandet der Mieter das Bestehen oder den Umfang des Pfandrechts, ist der Vermieter verpflichtet, das Recht binnen 8 Tagen gerichtlich geltend zu machen, sonst erlischt sein Recht.

Erwerbsbeschränkungen

Für den Immobilienerwerb von Ausländern gelten Beschränkungen. Nicht hiervon betroffen sind alle erbrechtlichen Eigentumsübergänge. Zunächst ist aber festzustellen, dass die einschränkenden Übergangsregelungen für EU-Bürger in Bezug auf den Erwerb von Immobilien im Jahre 2009 abgelaufen sind. Allerdings hat der ungarische Gesetzgeber angekündigt, das Erwerbsverbot für landwirtschaftliche Flächen für weitere drei Jahre aufrechterhalten zu wollen. Allerdings sind die hierfür erforderlichen Anträge bei der EU bislang nicht gestellt worden.

Genehmigung für EU-Ausländer

Der Erwerb der EU-Ausländer bedarf einer Zustimmung des Leiters der zuständigen Verwaltungsbehörde, wenn weder die Interessen der betroffenen Gemeinde noch andere öffentlichen Interessen verletzt werden. Ist das der Fall, so soll die Behörde besonders dann eine Genehmigung erteilen, wenn der Ausländer mindestens seit 5 Jahren zwecks Arbeitsverrichtung in Ungarn Aufenthalt hat, oder wenn die Immobilie zwecks Ausübung der kaufmännischen Tätigkeit als Einzelkaufmann in Ungarn erforderlich ist. Dem Genehmigungsantrag müssen eine beglaubigte Kopie des Reisepasses, das Original oder eine beglaubigte Kopie des Kaufvertrags bzw. 50.000 Forint (ca. 180 EUR) Verwaltungsgebühr in Gebührenmarken beigefügt werden.

Erwerb landwirtschaftlicher Flächen

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzungsflächen ist für ausländische natürliche und juristische Personen ausgeschlossen. Ausgenommen von dem Verbot sind EU-Bürger, denen solcher Erwerb gestattet ist, vorausgesetzt, dass sie als Kaufmann selbstständige landwirtschaftliche Produktionstätigkeit ausüben wollen und seit mindestens 3 Jahren ununterbrochen, rechtmäßig Aufenthalt in Ungarn haben und eine landwirtschaftliche Tätigkeit ausüben. Entsprechende behördliche Nachweise und eine Willenserklärung in Form einer öffentlichen Urkunde sind dem Antrag beizufügen. Eine weitere Ausnahme von dem Verbot stellt der Erwerb des Eigentums an einem Gehöft mit höchstens einer Größe von 6.000 qm dar, der unter den allgemeinen Bedingungen der Erteilung der Genehmigung auch für EU-Ausländer möglich ist. Ein Gehöft ist ein im Außenbezirk einer Ortschaft befindliches, zum Zweck landwirtschaftlicher Produktion geschaffenes Wohn- und Wirtschaftsgebäude bzw. Gebäudegruppe und die Gesamtheit des dazugehörigen Grundstücks.

Kauf über eine Gesellschaft

Mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Naturschutzgebieten können inländische Gesellschaften eine Immobilie ohne Genehmigung erwerben, und zwar ungeachtet ihrer Eigentümerstruktur. Das heißt, dass die oben erwähnten Erwerbsbeschränkungen leicht umgegangen werden können, wenn der Ausländer eine Gesellschaft gründet. Es gelten nämlich keine Beschränkungen für Ausländer in Bezug auf die Gründung einer Gesellschaft. Es ist ferner auch möglich, dass der ausländische Käufer nicht direkt die Immobilie, sondern die Gesellschaft kauft, die deren Eigentümer ist. In diesem Fall muss nur die Erwerbsteuer bezahlt werden (siehe unten). Allerdings kauft der Käufer mit der Gesellschaft auch ihre sämtliche Pflichten.

Steuern, Gebühren, Kosten

Erbschafts- und Schenkungssteuer

Die Summe der Erbschafts- und Schenkungssteuer wird unter Zugrundelegung des reinen Werts der Immobilie degressiv errechnet. Die Höhe der Steuer hängt vom Verwandtschaftsgrad der Parteien und davon ab, ob es sich um ein Wohnungseigentum handelt. Im Falle von Erbfolge der Kinder, Eltern oder des Ehepaars wird bis einem Wert von 20 Mio. Forint (75.000 EUR) keine Steuer errechnet; bei einem über diesen Wert hinausgehenden Nachlass wird die Steuer unter Abzug dieses steuerfreien Betrags errechnet. Bei der Erbfolge von Enkelkinder, Großeltern oder Geschwister wird z. B. nach einem Grundstück mit einem Wert von 50 Mio. Forint (185.000 EUR) eine Steuer von 10,77 Mio. Forint (40.000 EUR) allerdings bei Wohnungen nur 4,69 Mio. Forint (17.400 EUR) errechnet. Bei allen sonstigen Erben bzw. Geschenken beträgt die Steuer im Beispielsfall 14,28 Mio. Forint (53.000 EUR), bei Wohnungen allerdings nur 9,45 Mio. Forint (35.000 EUR).

Erwerbssteuer

Bei entgeltlichem Erwerb von Immobilien bemisst sich die Steuer nach dem nicht um die Lasten gesenkten Verkehrswert der Immobilie. Die Steuer beträgt bis einem Wert von 1 Mrd. Forint (3,7 Mio. EUR) 4%, für die diesen Wert übersteigende Summe 2%, allerdings nicht höher als 200 Mio. Forint. Die Steuer ist auch dann anfällig, wenn jemand einen Anteil einer Gesellschaft, die über eine Immobilie verfügt, erwirbt, jedoch nur im Verhältnis zu dem erworbenen Gesellschaftsanteil. Bei einem Erwerb von Wohnungseigentum beträgt die Steuer – je nach Wohnungen –

bis zu einem Wert von 4 Mio. Forint (14.800 EUR) 2%, für die diesen Wert übersteigende Summe 4% des Verkehrswerts. Beim Austausch von Wohnungen bemisst sich die Steuer nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten.

Umsatzsteuer

Der Mehrwertsteuersatz beträgt in Ungarn 25%. Allerdings ist der Verkauf eines bebauten Grundstücks steuerfrei, es sei denn das Gebäude wurde vorher noch nicht gebraucht bzw. der Verkauf erfolgt innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Benutzungserlaubnis.

Wertzuwachssteuer

Der aus der Weiterveräußerung der Immobilie stammende Gewinn muss so berechnet werden, dass von dem vollen Kaufpreis die folgenden Kosten abgezogen werden müssen: die für den Erwerb aufgebrachte Summe und die damit verbundenen anderen Ausgaben, die wertsteigernden Aufwendungen bzw. die mit der Übereignung verbundenen Ausgaben. Daraus ergibt sich das Einkommen, dessen Berechnungsgrundlage vom sechsten Jahr nach dem Erwerb jährlich um 10% gesenkt werden muss, so dass nach 15 Jahren keine Steuer anfällig wird. Der Steuersatz beträgt 25% des so berechneten Einkommens.

Kommunale Steuern

Die Gemeinden sind berechtigt, für Gebäude und für unbebaute Grundstücke Gebäudesteuer bzw. Grundsteuer zu erheben. Sie können den Steuersatz innerhalb der gesetzlichen Rahmen frei festlegen. Für tatsächlich Wohnzwecken dienende Immobilien von normaler Größe wird in den meisten Gemeinden keine Steuer bezahlt. Die gesetzliche Obergrenze des jährlich zu zahlenden Werts der Gebäudesteuer beträgt 200 Forint (0,75 Cent) pro qm bzw. 3% des korrigierten Verkehrswerts.

Honorare, Provisionen, sonstige Gebühren

Beauftragt man einen Notar mit der Beurkundung des Kaufvertrags, kann man mit gesetzlich festgelegten Honoraren rechnen. Das Honorar bemisst sich nach dem Kaufpreis und zwar degressiv. Bei einer Immobilie im Wert von 30 Mio. Forint (110.000 EUR) beträgt es z. B. 132.000 Forint (490 EUR). Anwälte verrechnen in der Regel die Beurkundung und die Gegenzeichnung nicht nach Stundensätzen, sondern nach einem festen Honorar, dessen Höhe allerdings

frei verhandelbar ist. Beauftragt man einen Makler zur Geschäftsbesorgung, kann man mit einer Provision von 3% im Durchschnitt rechnen. Darüber hinaus muss eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 6.600 Forint (25 EUR) zur Eintragung in das Grundbuch bezahlt werden.

caston.info

Daily News und Datenbank im Internet. Mehrere tausend Beiträge zu Recht & Wirtschaft International finden Sie kostenfrei im Internet bei www.caston.info. Dort können Sie nach Schlagwort und Sachgebieten recherchieren. Unsere Titelliste erhalten Sie auch per Mail.

HERAUSGEBER

HERFURTH & PARTNER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Luisenstr. 5, D-30159 Hannover
Fon 0511-30756-0
Fax 0511-30756-10
Mail info@herfurth.de,
Web www.herfurth.de

Hannover · Göttingen · Brüssel ·
Member of the ALLIURIS GROUP, Brussels

REDAKTION HANNOVER

Redaktion: Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt, zugelassen in Hannover und Brüssel (verantwortlich); Philipp Neddermeyer, Rechtsanwalt (D);

unter Mitarbeit von Sibyll Hollunder-Reese, M.B.L. (HSG), Rechtsanwältin; Angelika Herfurth, Rechtsanwältin (D); Jens-Uwe Heuer, Rechtsanwalt (D); Thomas Gabriel, Rechtsanwalt (D); JUDr. Yvona Rampáková, Juristin (CR); Dr. Jona Aravind Dohrmann, Rechtsanwalt (D); Marc-André Delp, M.L.E., Rechtsanwalt (D); Monika Sekara, Rechtsanwältin (D); Peh-Wen Lin, Rechtsanwältin (D); Maimiti Cohen-Solal, Avocat (FR), Attorney at Law (New York/USA); Alexia Calleja Cabeza, Abogada (ES); Prof. Dr. jur. Frank-Rüdiger Jach, Hochschulprofessor (D); Dr. jur. Christiane Trüe LL.M. (East Anglia), Rechtsanwältin (D); Uzunma Bergmann, Attorney at Law (New York/USA), Advocate and Solicitor (Nigeria), Solicitor (England & Wales),

KORRESPONDENTEN AUSLAND

u. a. Amsterdam, Athen, Bratislava, Brüssel, Budapest, Bukarest, Helsinki, Istanbul, Kiew, Kopenhagen, Lissabon, London, Luxemburg, Mailand, Madrid, Oslo, Paris, Prag, Sofia, Stockholm, Warschau, Wien, Zürich,
New York, Sao Paulo, Moskau, Kairo, Tunis, Dubai, Peking, Hongkong, Tokio, New Delhi, Bangkok, Singapur, Sydney.

VERLAG

CASTON GmbH
Law & Business Information
Luisenstr. 5, D-30159 Hannover,
Fon 0511 - 30756-50
Fax 0511 - 30756-60
Mail info@caston.info
Web www.caston.info

+++

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; die Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Wiedergabe, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.