

Immobilienwerb in Rumänien



Rumänien ist ein Land, das sich um den Beitritt zur EU bewirbt. Eine Mitgliedschaft wird für 2007 erwartet.

Warum Grundbesitz in Rumänien erwerben?

Grundbesitz wird zu Wohn- oder Investitionszwecken, für Ferienanlagen oder landwirtschaftliche Betriebe genutzt. Während der letzten zwei bis drei Jahre sind die Preise stark angestiegen, besonders in der Hauptstadt Bukarest. Preise für Bauland belaufen sich bis auf 1.200 €/m².

Wie kann man geeignete Objekte finden?

Um Grundbesitz zu erwerben, kann ein seriöser Immobilienmakler beauftragt werden, oder die Suche wird mittels Zeitungsannoncen oder im Internet selbst durchgeführt. Maklergebühren fallen nur im Erfolgsfall an, in manchen Fällen trifft die Honorarzahlung sowohl den Käufer als auch den Verkäufer. Auf Immobilien spezialisierte Anwälte verfügen oftmals über gute Kontakte zu Maklern.

Wie ist beim Kauf vorzugehen?

Zunächst einmal muss man sich über die Suchkriterien klar werden (d. h. Zweck, Grundstück, Preis, Lage, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr etc.). Dann kann die Suche anlaufen, wobei sich die Erstellung einer Liste mit den aussichtsreichsten Objekten empfiehlt. Unterstützung bei der Verifizierung der rechtlichen Situation des Objektes erhält man vom Makler oder beauftragten Anwalt. Das Grundstück ist im Grundbuch eingetragen (Objekte mit unklarem Status sind zu vermeiden, d. h. im Konfliktfall zwischen altem und neuem Eigentümer etc.). Da Dokumente mitunter nicht transparent und Beantragungsvorschriften Änderungen unterworfen sind, empfiehlt es sich, einen Anwalt oder seriösen Makler mit der Handhabung zu beauftragen. Parallel zum Auswahlverfahren hat man sich um eine Finanzierung (Hypothek) zu bemühen. Hypotheken werden i. d. R. von Banken bereitgestellt, in manchen Fällen jedoch auch von Maklerunternehmen. Die Währung kann entweder Euro oder die nationale Währung sein; hierbei ist zu beachten, dass die Zinssätze in rumänischer Währung niedriger sind (ROL oder RON, 1 RON = 10.000 ROL, beide Währungen sind noch gültig! Der Euro bewegt sich um 3,6 RON).

Bei teuren Objekten ist eine Bewertung durch einen qualifizierten Gutachter empfehlenswert.

Welche rechtlichen Vereinbarungen sind notwendig?

Ausländischen Kaufinteressenten wird die Einschaltung eines Anwalts empfohlen. Ist das Objekt ausgewählt und die Finanzierungszusage liegt vor, ist der Kauf bei einem Notar zu beurkunden. Dieser veranlasst auch den Grundbucheintrag. In manchen Fällen bestehen Käufer auf einen Vorvertrag.

Welche Steuern fallen beim Grunderwerb an?

Steuern werden vom Staat erhoben, Gebühren sind an Notar und/oder Anwalt zu entrichten. Die Gesamtsteuerlast wird 3 bis 5 Prozent des vereinbarten Kaufpreises betragen.

Welche Steuern fallen später an?

Jährliche Steuern werden sowohl vom Staat als auch von der zuständigen Gemeinde erhoben. Die Höhe ist abhängig vom Grundstück. Auch ist die Besteuerung vielfachen Änderungen unterworfen. Bei mehrfachem Grundbesitz ist die Besteuerung deutlich höher.

Wird das Objekt innerhalb von drei Jahren wieder veräußert, wird der Veräußerungsgewinn mit einer Steuer belegt. Der Steuersatz ist noch nicht festgelegt; es sind jedoch 16 Prozent im Gespräch.

Am 14.11.2005 wurde das Gesetz 312/2005 verabschiedet. Es beinhaltet Regelungen für ausländische Grundbesitzer in Rumänien. Mit dem Beitritt Rumäniens zur EU tritt dieses Gesetz in Kraft. Es legt fest, dass Bürger aus EU-Mitgliedsstaaten (ohne Wohnsitz in Rumänien), Staatenlose, die Mitgliedsstaaten der EU zugerechnet werden (ohne Wohnsitz in Rumänien) und in einem EU-Mitgliedsstaat registrierte juristische Personen in Rumänien fünf Jahre nach dem Beitritt Land erwerben können zum Zwecke von Zweitwohnsitzen sowie Zweitniederlassungen von Firmen, sieben Jahre nach dem EU-Beitritt auch für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.

Andere Bestimmungen regeln, dass juristische, natürliche und staatenlose ausländische Personen mit Wohnsitz außerhalb der EU unter Beachtung der Bestimmungen internationaler Abkommen in Rumänien Grundbesitz erwerben dürfen. Es ist gewünscht, dass diese Personen keinem einfacheren Prozedere unterworfen werden als natürliche und juristische Personen aus EU-Mitgliedstaaten.

Jede natürliche oder juristische Person kann eine Unternehmung in Rumänien gründen, die wiederum das Recht hat, jedwede Art von Grundeigentum ohne Beschränkungen zu erwerben.

Sie haben Fragen zum Immobilienerwerb in Rumänien?

Wir vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Ansprechpartner bei unserem Partnerverband in Rumänien.

Weitere Informationen dazu bei Ihrem Haus & Grund-Ortsverein!



Haus & Grund®
Eigentümerschutz-Gemeinschaft