

## Immobilienkauf in Bulgarien

Jeder europäische Bürger kann im eigenen Namen so viele Immobilien und Grundstücke kaufen, wie er möchte. Bulgarien ist seit 2007 Mitglied der EU.

1. Seit dem 01.01.2012 ist das Verbot für Bürger der Europäischen Union in Bulgarien Grundstücke zu erwerben weggefallen. EU-Ausländer können nun in Bulgarien vollumfänglich Rechte an Immobilien erwerben und einen Zweitwohnsitz anmelden.
2. Üblicherweise wird zunächst ein Kaufvorvertrag abgeschlossen, wobei der Käufer eine Anzahlung leisten muss (zwischen 10 und 20 % des Kaufpreises). Der Käufer muss hierbei unbedingt auf Aushändigung einer Quittung bestehen und die Frage der Rückzahlung bei einem eventuellen Rücktritt im Vorvertrag regeln.
3. Bei Zahlungen auf den Kaufpreis unbedingt den Vertrag und Verwendungszweck genau bezeichnen, um eine doppelte Inanspruchnahme auszuschließen.
4. Der Kaufpreis sollte immer eindeutig bestimmt werden, unabhängig von etwaigen steuerrechtlichen Änderungen.
5. Vor Abschluss des Vorvertrages sollte unbedingt die eigentumsrechtliche Situation überprüft werden. In Bulgarien gibt es nicht überall lückenlos geführte Grundbücher; zudem wurden Immobilien im Wege der Restitution an frühere Eigentümer zurückgegeben. Eine genaue Überprüfung der Frage, ob der Verkäufer wirklich der Eigentümer der Immobilie ist, schützt vor unangenehmen und teuren Überraschungen. Auch die Seriösität von Verkäufern, Bauträgern oder Maklern kann relativ schnell überprüft werden.
6. Vorverträge wie auch der anschließende notarielle Vertrag bedürfen der anwaltlichen Überprüfung. Diese Verträge werden regelmäßig von Maklern im Interesse des Verkäufers erstellt und enthalten keine angemessene Risikoverteilung.
7. Die Nebenkosten sind nicht zu unterschätzen. Bei der Eigentums-

übertragung im Rahmen eines Kaufvertrages sind Steuern in Höhe zwischen 2 und 4 % zu zahlen; bei einer Schenkung beträgt der Satz 5 %. Hinzu kommen Einschreibe- und Notargebühren von etwa 2 % des Kaufpreises sowie ggfs. Anwaltskosten.

8. Der Abschluss eines Vorvertrages und nachfolgenden notariellen Vertrages erfordert keine persönliche Anwesenheit. Sie können sich von einem Anwalt oder anderen Personen mit einer speziellen Vollmacht vertreten lassen.
9. Beim Kauf von „off plan“-Immobilien sollten unbedingt sowohl im Vor- als auch im notariellen Vertrag Entschädigungsregelungen bei Bauverzögerungen vereinbart werden.
10. Kaufnebenkosten  
Einschreibe- und Notargebühren 2 Prozent, Grunderwerbsteuer 2 bis 4 Prozent. Unsere Kaufangebote sind courtagefrei.
11. Laufende Nebenkosten  
0,15 Prozent Grundsteuer jährlich

Copyright für die vorstehenden Informationen:

Dr. Frank Schmitz , Managing Partner der deutsch-bulgarischen Anwaltskanzlei  
COELER LEGAL

[www.coeler.com/kanzlei/rechtsanwaelte/dr-frank-schmitz/](http://www.coeler.com/kanzlei/rechtsanwaelte/dr-frank-schmitz/) |  
[schmitz@coeler.com](mailto:schmitz@coeler.com)

Ergänzend dazu: Es besteht die Möglichkeit, die Mehrwertsteuer in Höhe von 20% erstattet zu bekommen. Entweder durch Immobilienerwerb durch eine Firma oder, falls nicht vorhanden, durch unkomplizierte Gründung einer Firma in Bulgarien. Sie erhalten dann innerhalb 3 bis 6 Monaten die gezahlte Mehrwertsteuer zurück.

Stand: Juni 2015