

Immobilienwerb durch EU-Staatsbürger und juristische Personen in Rumänien

von Andrada Haranguş, LL.M. Avocat (Rechtsanwältin RO)

Der Erwerb von Grundstücken durch EU- Staatsbürger und juristische Personen aus der EU wurde anlässlich des Beitritts Rumäniens zur Europäischen Union am 01.01.2007 durch das Gesetz Nr. 312/ 2005 (das „**Gesetz**“) neu geregelt.

Das Gesetz regelte einige Zwischenfristen von 5 Jahren (für Bauland) bzw. 7 Jahren (für Landwirtschaftsflächen, Wälder und Forstflächen) ab dem Datum des Beitritts Rumäniens zur Europäischen Union, während der der Erwerb von Grundstücken durch Pesonen aus der EU nur unter bestimmten eingeschränkten Bedingungen zugelassen war.

Obwohl die o.g. Fristen längst abgelaufen sind, bestehen weiterhin bestimmte Besonderheiten beim Erwerb von Grundstücken durch Investoren aus dem EU-Raum in Rumänien, die nachfolgend kurz geschildert werden.

Erwerb von Bauland

Gemäß Art. 4 des Gesetzes dürfen in Rumänien nicht ansässige Bürger eines Mitgliedstaats sowie die nach den Rechtsvorschriften eines Mitgliedstaats gegründeten, in Rumänien nicht ansässigen juristischen Personen das Eigentum an Grundstücken für Zweitwohnungen bzw. Nebensitze nach dem Ablauf von 5 Jahren ab dem Datum des Beitritts Rumäniens zur Europäischen Union erwerben.

In der Praxis wird diese Bestimmung von der Mehrheit der öffentlichen Notare dahingehend ausgelegt, dass in Rumänien nicht ansässige EU-Staatsbürger und juristische Personen das Eigentum an Grundstücken, die als Bauland (rum. *teren curti constructii*) gewidmet sind, derzeit grundsätzlich nur zum Zweck der Gründung einer Zweitwohnung bzw. eines Nebensitzes in Rumänien erwerben dürfen.

Sind die erwerbenden EU-Staatsbürger bzw. juristischen Personen in Rumänien ansässig, dürfen diese Bauland frei erwerben (Art. 3 des Gesetzes).

Erwerb von Wäldern, Landwirtschafts- und Forstflächen

Gemäß Art. 5 des Gesetzes dürfen Bürger eines Mitgliedstaats sowie die nach den Rechtsvorschriften eines Mitgliedstaats gegründeten juristischen Person das Eigentum an Wäldern, Landwirtschafts- und Forstflächen (rum. *terenuri agricole, paduri si terenuri forestiere*) nach dem Ablauf von 7 Jahren ab dem Datum des Beitritts Rumäniens zur Europäischen Union erwerben.

Somit dürfen EU-Staatsbürger und juristische Personen Wälder, Landwirtschafts- und Forstflächen derzeit frei erwerben. Dies gilt unabhängig davon, ob sie in Rumänien ansässig sind oder nicht und ungeachtet des Zwecks des Grundstückserwerbs. Im Falle von Landwirtschaftsflächen, die im Außenbereich liegen, ist allerdings das gemäß eines Sondergesetzes geregelte Vorkaufsrecht der Miteigentümer, Nachbarn, Pächter bzw. anderer Kategorien von Personen zu beachten.

Erforderliche Steuernummer für EU-Staatsbürger

EU-Staatsbürger, die Immobilien in Rumänien erwerben möchten, müssen sich bei den rumänischen Steuerbehörden steuerlich registrieren und eine Steuernummer (rum. *NIF*) erhalten. Die Registrierung kann entweder selbst oder durch einen Bevollmächtigten/ Steuervertreter erfolgen.

Grundsätzlich erfolgt die steuerliche Registrierung durch die Einreichung eines formellen Registrierungsantrages. Die hierin anzugebenden Informationen sind formell zu belegen. Zusätzlich zu einer Kopie des Personalausweises sind auch die Tatbestände/ Gründe für die Registrierung sowie Nachweise vorzulegen. Die Praxis der Steuerbehörden in diesem Bereich ist allerdings nicht einheitlich, so dass es durchaus empfehlenswert ist, mit diesen immer im Vorfeld abzuklären, welche Dokumente für die steuerliche Registrierung akzeptiert werden (z.B. eidesstattliche Erklärungen, Kaufverträge, Absichtserklärungen der Parteien o.ä.).

Erwerb von Gebäuden

Es gibt keine gesetzlichen Einschränkungen oder Besonderheiten für den Erwerb von Gebäuden durch EU-Staatsbürger und juristische Personen in Rumänien. Somit dürfen diese Personen Gebäude in Rumänien grundsätzlich frei erwerben.

Das rumänische Recht unterscheidet zwischen dem Eigentum am Grundstück und dem Gebäude; gerade (jedoch nicht nur) beim Erwerb von Apartments steht dieses Eigentum oft unterschiedlichen Personen zu. Gleichzeitig mit dem Erwerb des Eigentums am Bau erwirbt der Käufer daher ein sog. Erbbaurecht (rum. *drept de superficie*) an dem darunter befindlichen Grundstück.

Fazit

Der Erwerb von Grundstücken in Rumänien durch natürliche und juristische Personen aus der EU ist grundsätzlich gestattet, allerdings sind bestimmte Besonderheiten im Hinblick auf den Zweck des Grundstückserwerbs abhängig von dessen Nutzungsart und der Ansässigkeit des Erwerbers in Rumänien zu beachten. Beim Erwerb von Gebäuden bestehen keine Einschränkungen oder Besonderheiten.

Allerdings sollte vor jedem Kauf eine gründliche Prüfung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse erfolgen; anders als in anderen Ländern ist es nicht immer ausreichend, sich auf den beurkundenden Notar zu verlassen.

Kontakt und weitere Informationen:



STALFORT Legal. Tax. Audit.
Bukarest – Bistrița – Sibiu

Büro Bukarest:

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: bukarest@stalfort.ro

www.stalfort.ro