

# Grundstückserwerb in Rumänien

Stand: Juli 2023

1. Rechtslage
2. Umwandlungsprozedur
3. Anfallende Gebühren und Steuern

## 1. Rechtslage

EU-Bürger ohne Wohnsitz in Rumänien, Staatenlose, ohne Wohnsitz in Rumänien aber in einem Mitgliedstaat ansässig, sowie nichtansässige juristische Personen, die nach den Rechtsvorschriften eines EU-Mitgliedstaates gegründet wurden, dürfen nach Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab dem Beitritt Rumäniens zur Europäischen Union (1. Januar 2007) das Eigentumsrecht an Grundstücken für Zweitwohnungen, bzw. Zweitwohnsitze, erwerben. Als Mitgliedstaat gilt jedes Mitgliedsland der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums. Diese Frist ist am 1. Januar 2012 abgelaufen.

Die oben genannten ausländischen Staatsbürger haben auch die Möglichkeit, nach Ablauf von sieben Jahren nach dem Beitritt Rumäniens zur Europäischen Union, das Eigentumsrecht an landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und Forsten zu erwerben können. (*Gesetz 312/2005 über den Erwerb von Privateigentum an Grundstücken durch ausländische Staatsangehörige, Staatenlose und ausländische juristische Personen*)

In beiden Situationen sind sehr strikte Bedingungen zu erfüllen.



Deutsch-Rumänische  
Industrie- und Handelskammer  
Camera de Comerț și Industrie  
Româno-Germană

Ansprechpartner: Frau Cristina Dumitru  
Telefon: +40 21 2079121  
Email: [dumitru.cristina@ahkrumaenien.ro](mailto:dumitru.cristina@ahkrumaenien.ro)

In Rumänien wird zwischen

- außerörtlichen Grundstücken (Rumänisch: *extravilan*) = Das Gebiet zwischen der Grenze des Stadtgebiets und der administrativ-territorialen Grenze der Grundeinheit (Gemeinde, Stadt, Kommune), innerhalb dessen die Genehmigung von Bauarbeiten unter den Bedingungen des Gesetzes Nr. 50/1991 eingeschränkt ist, und
  - innerörtlichen Grundstücken (Rumänisch: *intravilan*) = Das Gebiet, das eine Ortschaft ausmacht, wird durch den allgemeinen urbanistischen Plan (PUG) festgelegt und umfasst alle Grundstücke jeglicher Art, mit oder ohne Gebäude, die als eigenständige Körper organisiert und abgegrenzt sind, bepflanzt sind, ständig unter Wasser stehen, sich im landwirtschaftlichen Kreislauf befinden oder eine andere Bestimmung haben, innerhalb derer der Bau von Gebäuden gemäß dem Gesetz erlaubt ist.
- unterschieden.

Auf außerörtlichen Grundstücken darf nicht gebaut werden; dafür muss das Grundstück umgewandelt werden, so dass es Teil einer Gemeinde (innerörtliche Grundstücke) wird.

Bei Bauvorhaben (Industrie- oder Lagerhalle, Wohnhaus usw.) ist es empfehlenswert, direkt Bauland zu erwerben. Sollte dies jedoch nicht möglich sein und Ackerland zwecks Bauvorhaben erworben werden, so ist das Ackerland in Bauland umzuwandeln.

## 2. Umwandlungsverfahren

In der Regel können auf außerörtlichen Grundstücken keine Gebäude/Bauten errichtet werden. Das anwendbare Recht erlaubt jedoch den Bau bestimmter Arten von Gebäuden (gesetzlich beschränkt) auf dieser Kategorie von Grundstücken.

Die für die Umwandlung eines außerörtlichen Ackerlandes (für die Errichtung von Gebäuden außerhalb der Stadt) in Bauland erforderliche Genehmigung unterscheidet sich je nach Oberfläche des Grundstückes, für das die Änderung der Nutzungskategorie beantragt wird, wie folgt:

- a) für landwirtschaftliche Grundstücke mit einer Fläche von bis zu 1 ha ist die Entscheidung des Leiters der Landwirtschaftsabteilung aus dem jeweiligen Kreis (Rumänisch: Direcția pentru agricultura județeană), zusammen mit der vorherigen Zustimmung der Grundbesitzer erforderlich;
- b) für landwirtschaftliche Grundstücke mit einer Fläche von 1 ha - 100 ha: zusätzlich zu der unter Buchstabe a) genannten Genehmigung muss auch die Zustimmung der Spezialstruktur im Ministerium für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung zusammen mit der vorherigen Zustimmung der Grundbesitzer und der Zustimmung der kreislichen land- oder forstwirtschaftlichen Einrichtungen, bzw. von der Großstadt Bukarest, je nach Fall, eingeholt werden;
- c) für landwirtschaftliche Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 100 ha wird die Umwandlung aus dem Agrarland durch Regierungsbeschluss mit vorheriger Zustimmung der Grundbesitzer und gegebenenfalls mit Zustimmung der kreislichen land- oder forstwirtschaftlichen Einrichtungen, bzw. von der Großstadt Bukarest, vorgenommen.

Die Höhe der Gebühr, die für die Umwandlung eines außerörtlich der Stadtgrenzen befindlichen Ackerlandes zu zahlen ist, variiert zwischen 2-4 RON/m<sup>2</sup>, abhängig von der Qualitätsklasse der landwirtschaftlichen Flächen (es gibt fünf Qualitätsklassen von solchen Agrarflächen).

Die Frist für den Erlass der Entscheidung über die endgültige Umwandlung aus dem Agrarland beträgt 30 Arbeitstage ab dem Datum der Registrierung des Antrages. Sollte den Antrag um weitere Unterlagen ergänzt werden müssen, wird auch die Erteilungsfrist verlängert.

Bitte beachten Sie, dass innerörtliche landwirtschaftliche Grundstücke durch die einfache Erteilung der Baugenehmigung endgültig ins Bauland umgewandelt werden.

Die Einführung von landwirtschaftlichen außerörtlichen Flächen und Bodenverbesserungen in die innerörtlichen Gebiete der Gemeinden auf der Grundlage von urbanistischen Studien des PUG (RO = Plan Urbanistic General) oder PUZ (RO = Plan Urbanistic Zonal) erfolgt so:

- 1) Im Voraus muss eine Stellungnahme des Ministeriums für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung zur Qualitätsklasse eingeholt werden;

- 2) die Erstellung von urbanistischen Studien für PUG oder PUZ;
- 3) Genehmigung durch Gemeinderatsbeschluss des PUG und PUZ;
- 4) Anschließend sind die Rathäuser verpflichtet, die Entscheidung über die Genehmigung des PUG und des PUZ zusammen mit den Unterlagen über die Genehmigung des PUG und des PUZ an das Grundbuchamt und das Amt für Immobilienpublizität zu senden;
- 5) das Grundbuch- und Immobilienamt aktualisiert, von Amts wegen, die Bestimmung der im integrierten Grundbuch- und Katastersystem eingetragenen Immobilien.

### 3. Anfallende Gebühren und Steuern

#### **Definitive Umwandlung von landwirtschaftlichem Boden in Bauland**

Die Gebühren zur Umwandlung aus der landwirtschaftlichen Bestimmung in Bauland richten sich nach der Güteklasse des Grundstücks und liegen zwischen 2,27 – 4,55 RON/qm.

#### **Temporäre Umwandlung von land-/forstwirtschaftlichem Boden in Bauland**

Die temporäre Umwandlung kann nicht länger als 2 Jahre dauern. Hierzu wird eine Garantie in gleicher Höhe wie die bei der definitiven Umwandlung anfallenden Gebühren hinterlegt.

#### **Gebühr zur Eintragung in das Grundbuch**

Der Eigentumstitel des gekauften Grundstücks (der Kaufvertrag) wird ins Grundbuch beim lokalen Katasteramt (Rumänisch: Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara) eingetragen. Die Registrierungsgebühren betragen 0,5% des Wertes aus dem Kaufvertrag (für Rechtspersonen) bzw. 0,15% des Wertes aus dem Kaufvertrag (für natürliche Personen).

#### **Grundsteuer**

Die Steuer wird bei der lokalen Finanzbehörde gezahlt. Diese wird auf Jahresbasis in Abhängigkeit von der Landesregion, der Lage des Grundstücks und der Nutzung berechnet. Für jede dieser Kombination ist ein Wert in RON/ha abzuführen. Die Berechnungswerte sind im Fiskalcode geregelt.

Es wird zwischen innerörtliches Bauland und landwirtschaftlicher Boden unterschieden. Landwirtschaftlicher Boden kann sowohl innerörtlich als auch außerörtlich ausgewiesen sein.



Deutsch-Rumänische  
Industrie- und Handelskammer  
Camera de Comerț și Industrie  
Româno-Germană

Ansprechpartner: Frau Cristina Dumitru  
Telefon: +40 21 2079121  
Email: [dumitru.cristina@ahkrumaenien.ro](mailto:dumitru.cristina@ahkrumaenien.ro)

Bei der Festlegung der Grundsteuer für Bauland zählen die Wichtigkeit der Ortschaft und die Lage des Grundstücks.

Bei der Festlegung der Grundsteuer für landwirtschaftlicher Boden zählen die Bestimmung des Grundstücks (land- oder forstwirtschaftlich, Wiese, Weingut, Straßen und Eisenbahn usw.) und die Lage des Grundstücks (A – Bestlage, D – Billigstlage). Z.B., für landwirtschaftlicher Boden außerhalb der Ortschaft fallen ca. 10 €/ha Steuer an.

### **Anwalts-/Notarkosten und Grunderwerbssteuer**

Für das Prüfen der Rechtslage des Grundstücks auf Lasten und Eigentumsverhältnissen, Verhandeln mit dem Eigentümer, Erstellen des Kaufvertrags usw. betragen die Anwaltskosten, je nach Anwaltskanzlei, zwischen 50 – 250 € / Stunde. Der Kaufvertrag wird nicht durch den Notar erstellt, sondern vom Rechtsanwalt. Der Notar beglaubigt diesen nur.

Die Einschaltung eines Anwalts beim Kauf von Grundstücken ist auf jeden Fall empfehlenswert, besonders unter dem Gesichtspunkt der Prüfung der früheren Eigentumsverhältnisse. Die Gebühr für die Erstellung der Eigentumsunterlagen durch den Notar ist von dem Kaufwert abhängig, wie in folgender Tabelle dargestellt. Der entsprechende Betrag ist direkt an den Notar zu zahlen (entspricht etwa der deutschen Grunderwerbssteuer).

<b>Notargebühren für die Erstellung der Eigentumsunterlagen</b>	
<b>Kaufwert</b>	<b>Notargebühr</b>
< 15.000 RON	2,2% des Kaufwertes, aber nicht weniger als 150 RON
15.001 - 30.000 RON	330 RON + 1,6% der Summe, die 15.000 RON überschreitet
30.001 - 60.000 RON	580 RON + 1,3% der Summe, die 30.001 RON überschreitet
60.001 - 300.000 RON	970 RON + 0,9% der Summe, die 60.001 RON überschreitet
300.001 - 600.000 RON	3.160 RON + 0,65% der Summe, die 300.001 RON überschreitet
> 600.001 RON	5.080 RON + 0,44% der Summe, die 600.001 RON überschreitet
bei Vorverträgen	1% des Kaufwertes, aber nicht weniger als 150 RON, unabhängig vom Kaufwert

**Makler**

Sollten Sie bei der Grundstückssuche Immobilienmakler einschalten, so sind bis zu 3% des Grundstückswertes + 19% MWSt. Maklerprovision zahlen.

31. Juli 2023: 1 € = 4,9346 RON

Für die Richtigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung.



Deutsch-Rumänische  
Industrie- und Handelskammer  
Camera de Comerț și Industrie  
Româno-Germană

Ansprechpartner: Frau Cristina Dumitru  
Telefon: +40 21 2079121  
Email: [dumitru.cristina@ahkrumaenien.ro](mailto:dumitru.cristina@ahkrumaenien.ro)