

## Grundstückserwerb in Rumänien

Stand: Juli 2014

### Inhalt:

---

#### Rechtslage

#### Umwandlungsprozedur

#### Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen

#### Anfallende Gebühren und Steuern bei:

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

#### Eintragung in das Grundbuch

#### Grundsteuer

#### Anwalts-/Notarkosten und Grunderwerbssteuer

#### Makler

---

### Rechtslage

Die in dem Beitrittsvertrag Rumäniens zur EU vorgesehenen Beschränkungen betreffend den Kauf von Grundstücken durch EU-Bürger sind ab dem 1. Januar 2014 weggefallen. Somit dürfen nun Staatsbürger der EU ab dem 1. Januar 2014 uneingeschränkt Grundstücke in Rumänien erwerben. Bislang erfolgte der Erwerb von Grundstücken durch Ausländer nur über rumänische juristische Personen.

In Rumänien wird zwischen

- außerörtlichen Grundstücken (Rumänisch: *extravilan*) und
- innerörtlichen Grundstücken (Rumänisch: *intravilan*)

unterschieden.

Ackerland ist i.d.R. außerörtliches Grundstück.

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

### Umwandlungsprozedur

Bei der Umwandlung von Ackerland in Bauland wird zwischen Fläche und Güteklasse (5 Güteklassen) unterschieden. Folgende Prozedur gilt für die einzelnen Kategorien:

a) Güteklasse III – V, bis zu 1 ha: Den Beschluss trifft der Leiter des Agraramtes (Rumänisch:  *Direcția Agricolă*), gemäß der Bescheinigung des Katasteramtes.

b) Güteklasse III – V, 1 - 100 ha: Zusätzlich zu a) ist die Genehmigung des Landwirtschaftsministeriums und des Nationalen Katasteramtes einzuholen.

c) Güteklasse III – V, über 100 ha: Mittels Regierungsbeschluss, mit Zustimmung des Landwirtschafts- und Innenministeriums. Der Regierungsbeschluss legt auch die anfallende Gebühr fest.

d) Güteklasse I – II: Der Lokalrat schlägt Änderungen des regionalen oder generellen Stadtbebauungsplanes (Rumänisch: *PUZ* oder *PUG*) vor. Hierfür ist eine Reihe von Genehmigungen und technischen Unterlagen einzureichen.

Die Genehmigungen werden in max. 10 Arbeitstage von den jeweiligen Ämtern erteilt.

## Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen

Möchte eine natürliche oder Rechtsperson Ackerland verkaufen, so hat sie die Vorkaufsberechtigten und gewisse Fristen zu beachten. Es besteht dabei kein Unterschied ob der Käufer rumänischer oder EU-Bürger ist.

Nachdem der Verkäufer den Verkauf des Grundstücks entscheidet, muss er ein Verkaufsangebot beim örtlichen Rathaus einreichen und die Benachrichtigung der Vorkaufsberechtigten beantragen.

Beizufügen sind neben dem Antrag folgende Unterlagen:

- Kopie des Personalausweises - für Verkäufer, die natürliche Personen sind, bzw. Handelsregisterzertifikat (Rumänisch: *certificat constatator*) und Gesellschafterbeschluss über den Verkauf des Grundstücks - für Verkäufer, die Rechtspersonen sind;
- beglaubigte Kopie der Unterlagen, die das Eigentumsrecht nachweisen (z. B. Kaufvertrag, Erbschein, Eigentumstitel, Vertrag über den Austausch von Grundstücken usw.);
- Grundbuchauszug (nicht älter als 30 Tage);
- Steuerzertifikat (Rumänisch: *certificat de atestare fiscală*) vom lokalen Rathaus - besagt, dass alle bisher angefallenen Grundsteuer entrichtet worden sind.

Innerhalb von 3 Arbeitstagen nach Erhalt des Angebots ist das Rathaus verpflichtet, die Liste aller Vorkaufsberechtigten samt o.g. Unterlagen an die zuständige Behörde des Landwirtschaftsministeriums zu übermitteln.

Vorkaufsberechtigt sind, in folgender Reihenfolge:

- natürliche Personen, die Miteigentümer des Grundstücks sind
- natürliche Personen die Pächter des Grundstücks sind
- natürliche Personen, die Nachbarn des Grundstücks sind
- der rumänische Staat mittels der Agentur für staatliche Immobilien (Rumänisch: *Agenția Domeniilor Statului*).

Die zuständige Behörde aus dem Landwirtschaftsministerium ist verpflichtet, innerhalb von 3 weiteren Arbeitstagen nach Erhalt der Unterlagen das Angebot auf der eigenen Internetseite zu veröffentlichen.

Haben die Vorkaufsberechtigten kein Interesse, das betreffende Grundstück zu erwerben, müssen sie nichts unternehmen. Im Gegenfall haben sie die Möglichkeit, innerhalb von 30 Tagen nach der ersten Veröffentlichung des Verkaufsangebots (im Rathaus), ihr Vorkaufsrecht auszuüben, indem sie eine Mitteilung über die Annahme des Verkaufsangebots im Rathaus registrieren. Dafür ist ein Formblatt zu verwenden. Der Mindestpreis ist der in der Veröffentlichung genannte Preis.

Der Mitteilung über die Annahme des Verkaufsangebots sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Kopie des Personalausweises - für Vorkaufsberechtigte, die natürliche Personen sind, bzw. Handelsregisterzertifikat (Rumänisch: *certificat constatator*) - für Vorkaufsberechtigte, die Rechtspersonen sind;

- beglaubigte Kopien der Unterlagen, die die Eigenschaft als Vorkaufsberechtigter und die Einstufung in eine der Kategorien der berechtigten Personen nachweisen (z.B. Miteigentumsunterlagen, Pachtvertrag usw.).

Im Falle dass verschiedene Vorkaufsberechtigte den Wunsch äußern, dasselbe Grundstück zu erwerben, wird zur Entscheidung des Käufers die o.g. Reihenfolge beachtet. Der Verkäufer ist frei den Käufer zu wählen, wenn mehrere Vorkaufsberechtigte aus derselben Kategorie (s.o.) Interesse zeigen. Wenn ein Angebot zu einem besseren Preis eintrifft, aber von einem Vorkaufsberechtigten aus einer niedrigeren Kategorie stammt, dann hat der Verkäufer den Prozess neu zu starten, indem er ein neues Verkaufsangebot, mit dem neuen Preis, beim Rathaus registriert.

Übt ein Berechtigter sein Vorkaufsrecht aus, ist die zuständige Behörde des Landwirtschaftsministeriums verpflichtet, eine finale Zustimmung (Rumänisch: *aviz final*) für den Verkauf des Grundstücks auszustellen. Die finale Zustimmung ist 6 Monate gültig und kann durch das Unterschreiben eines Vorvertrags verlängert werden.

Übt kein Berechtigter sein Vorkaufsrecht aus, stellt das Rathaus eine Bescheinigung (Rumänisch: *adeverință*) für den Verkauf des Grundstücks aus und übermittelt diese zusammen mit einer beglaubigten Kopie des Verkaufsangebots an den Verkäufer. Der Verkäufer kann dann frei verkaufen, zum anfangs veröffentlichten Mindestpreis.

Für Grundstücke, die sich in der Nähe der Grenze Rumäniens befinden, ist eine zusätzliche Genehmigung vom Verteidigungsministerium einzuholen. Falls das Kaufobjekt ein archäologisches Grundstück ist, ist eine zusätzliche Genehmigung vom Kultusministerium einzuholen.

## 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 Fläche:

- |              |         |
|--------------|---------|
| • < 1 ha:    | 250 RON |
| • 1 – 50 ha: | 500 RON |
| • > 50 ha:   | 700 RON |

Für die Erteilung der Genehmigung in 3 Arbeitstagen sind Gebühren in Höhe von 1.500 bzw. 2.000 bzw. 3.000 RON zu zahlen.

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

Die temporäre Umwandlung kann nicht länger als 2 Jahre erfolgen. 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 Kaufwertes für Rechtspersonen und 0,15% des Kaufwertes 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 Bauland innerhalb der Ortschaften und landwirtschaftlicher Boden unterschieden. Landwirtschaftlicher Boden kann sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ortschaften als solcher ausgewiesen sein.

# Grundstückserwerb in Rumänien

Zur Festlegung der Grundsteuer für Bauland sind die Wichtigkeit der Ortschaft und die Lage des Grundstücks von Bedeutung. Die Steuer beträgt bis zu 0,25 €/qm.

Zur Festlegung der Grundsteuer für landwirtschaftlichen Boden sind die Bestimmung des Grundstücks (land- oder forstwirtschaftlich, Wiese, Weingut, Straßen und Eisenbahn usw.) und die Lage des Grundstücks (A – Bestlage, D – Billigstlage) von Bedeutung. Z.B., für landwirtschaftlicher Boden außerhalb der Ortschaft fallen 11 €/ha Steuer an.

## *Anwalts-/Notarkosten und Grunderwerbssteuer*

Für das Prüfen der Rechtslage des Grundstücks auf Lasten und Eigentumsverhältnisse, 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).

### Notargebühren für die Erstellung der Eigentumsunterlagen

| <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 |

## *Makler*

Sollten Sie bei der Grundstückssuche Immobilienmakler einschalten, so sind bis zu 3% des Grundstückswertes + 24% MwSt. Maklerprovision zahlen.

Juli 2014: 1 € = 4,4 RON

*Für die Richtigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung.*