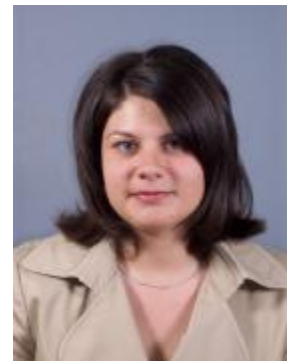


NEWSLETTER RECHT UND STEUERN IN BULGARIEN

3. AUSGABE, JANUAR 2007



Grundstückserwerb durch ausländische natürliche und juristische Personen in Bulgarien nach dem 1. Januar 2007



Dr. Maya Neidenowa

Ginka Tabanska

Im Hinblick auf die Harmonisierung der bulgarischen Gesetzgebung mit dem Recht der Europäischen Union (EU) wurden in Art.22 der Verfassung der Republik Bulgarien Änderungen vorgenommen, die den Eigentumserwerb von Grund und Boden durch Ausländer in Bulgarien neu regeln (Gesetzblatt Nr.18 /2005).

Gemäß diesen Änderungen können Ausländer und ausländische juristische Personen ein Eigentumsrecht auf Grund und Boden in folgenden drei Fällen erwerben:

- 1) gemäß den Bedingungen und Fristen des Beitrittsvertrages der Republik Bulgarien zur Europäischen Union,
- 2) kraft eines internationalen Abkommens, das in Bulgarien ratifiziert, veröffentlicht und in Kraft getreten ist, und
- 3) im Wege der gesetzlichen Erbfolge.

Änderungen in den gesetzlichen Bestimmungen des Erwerbs eines Eigentumsrechtes auf Gebäude (welches in Bulgarien getrennt von Grund und Boden erworben werden kann) und beschränkte Sachenrechte auf Grund und Boden sind nicht vorgenommen worden. Wie bisher kann jeder Ausländer oder jede ausländische juristische Person ein Recht auf Eigentum auf Gebäude, ein Recht zum Erbauen eines Gebäudes und ein Nießbrauchsrecht ohne Einschränkungen zu den Bedingungen, die auch für die bulgarischen natürlichen und juristischen Personen gelten, erwerben.

I. Erwerb eines Eigentumsrechtes auf Grund und Boden durch Staatsangehörige der EU-Mitgliedsstaaten und Staatsangehörige der Staaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR)¹ nach dem 01.01.2007

Der Beitrittsvertrag von Bulgarien und Rumänien zur Europäischen Union (der Beitrittsvertrag) regelt in seinem „Anhang VI – Liste gemäß Art. 20 des Protokolls bezüglich der Bedingungen und den Vereinbarungen zur Aufnahme Bulgariens und Rumäniens in die EU“ die Bestimmungen, die für die sog. Übergangszeit gelten sollen.

¹ Das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) schließt die Staaten der Europäischen Union sowie Island, Liechtenstein und Norwegen ein.

Teil 3 des Anhangs VI des Beitrittsvertrages „Freier Kapitalverkehr“ bestimmt den Rechtsrahmen, den der bulgarische Staat in seiner innerstaatlichen Gesetzgebung berücksichtigen muss, das den Erwerb von Eigentumsrechten auf Grund und Boden durch EU-Staatsbürger und Bürger des EWR reglementiert.

In diesem Zusammenhang hat der Ministerrat am 8. November 2006 dem Parlament den Gesetzentwurf zur Änderung und Ergänzung des Eigentumsgesetzes zur Erörterung vorgelegt, der den Vereinbarungen mit der EU für die Übergangszeit Rechnung tragen muss. Am 8. Dezember 2006 wurde der Gesetzentwurf in erster Lesung durch das Parlament verabschiedet. Die Änderungen betreffen neben dem Eigentumsgesetz auch das Waldgesetz, das Gesetz über die geschützten Territorien, das Gesetz über das Eigentum und die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen und das Gesetz zur Wiederherstellung des Eigentums an Wäldern und Grundstücken des Forstfonds.

Alle Änderungen beinhalten auch Maßnahmen zur Beseitigung der Beschränkungen des Eigentumserwerbs an Grund und Boden durch Ausländer. Sie stehen im Zusammenhang mit der Erfüllung der Verpflichtungen Bulgariens zur Gewährleistung der Bedingungen eines freien Kapitalverkehrs im Sinne der Gründungsverträge der EG. Die Änderungen bringen auch das innerstaatliche Recht in Einklang mit den 2005 eingeführten Verfassungsbestimmungen bezüglich des Grund und Bodens und in Einklang mit den Vorschriften des Teil 3 des Anhangs VI des Beitrittsvertrages.

Unabhängig davon, wann genau der Gesetzentwurf in zweiter Lesung verabschiedet werden wird, werden diese gesetzlichen Änderungen rückwirkend eintreten und zwar zum 01.01.2007. Bis dahin werden die Bestimmungen des Anhangs VI zum Beitrittsvertrag in Verbindung mit Art. 22 der Verfassung direkte Anwendung finden.

Gemäß Anhang VI des Beitrittsvertrages entfallen ab dem 01.01.2007 alle Beschränkungen bezüglich des **Erwerbs von Eigentumsrechten auf Grund und Boden für eine Wohnung oder der Ausübung einer Wirtschaftstätigkeit von Staatsangehörigen** der EU und des EWR, die sich gesetzlich in Bulgarien aufhalten. Für diese Staatsangehörige gelten alle Normen und Verfahren, die auch für den Eigentumserwerb von Grund und Boden durch bulgarische Staatsangehörige gelten.

Der Gesetzentwurf zur Änderung und Ergänzung des Eigentumsgesetzes konkretisiert, dass alle Einschränkungen für diejenigen Staatsangehörigen der EU und des EWR entfallen, die sich **ständig** in Bulgarien aufhalten (per argumento a contrario des neuen, noch in Kraft zu tretenden 29a EigentumsG).

Welche Staatsangehörige der EU sich ständig in Bulgarien aufhalten, bestimmt der Art. 16 des Gesetzes über die Einreise, Aufenthalt und Ausreise der Republik Bulgarien der Staatsangehörigen der Europäischen Union und ihrer Familienmitglieder (Gesetzblatt Nr. 80 vom 03.10.2006, in Kraft seit dem 01.01.2007).

Einen ständigen Aufenthalt in Bulgarien hat ein Staatsangehöriger der EU, wenn er sich ununterbrochen für die Dauer von fünf Jahren im Land aufhält und eine der folgenden Bedingungen erfüllt:

1. Er hat während des letzten Jahres bis zur Beendigung des Vertrages als Arbeitnehmer gearbeitet oder als Selbständiger, er hat das Rentenalter erreicht oder es liegt ein Grund für eine Frührente vor und er hat sich durchgehend mehr als drei Jahre in Bulgarien aufgehalten;
2. Er ist Arbeitnehmer oder eine selbständige Person, die nicht aufgrund andauernder eingeschränkter Arbeitsunfähigkeit arbeitet, und er sich durchgehend mehr als zwei Jahre in Bulgarien aufgehalten hat;
3. Er ist Arbeitnehmer oder eine selbständige Person, und seine Arbeitsunfähigkeit ist Ergebnis eines Arbeitsunfalles oder einer Berufskrankheit;

4. Er ist Arbeitnehmer oder eine selbständige Person, die sich für die Dauer von drei Jahren durchgehend in der Republik Bulgarien aufgehalten hat und als solche in einen anderen Mitgliedsstaat arbeitet, wobei er seinen Aufenthaltsort in Bulgarien beibehält und mindestens einmal wöchentlich zurückkehrt.

Vorübergehende Abwesenheiten bis zu sechs Monaten im Rahmen eines Jahres, Abwesenheiten von längerer Dauer wegen Wehrpflicht, eine Abwesenheit aus besonderen Gründen für die Dauer von nicht mehr als 12 aufeinander folgenden Monaten oder Entsendung in einen anderen Staat unterbrechen die Aufenthaltsfrist nicht (Art. 17 des Einreise-, Aufenthalts- und Ausreisegesetzes für EU-Bürger).

Weiter sehen die Übergangsmaßnahmen vor, dass nach Ablauf der **fünfjährigen Frist** ab dem Beitrittsdatum, also nach dem **1.01.2012** Grund und Boden für eine Zweitwohnung oder zur Ausübung einer Wirtschaftstätigkeit in Bulgarien auch **Staatsangehörige der EU und des EWR erwerben können, die sich nicht ständig in Bulgarien aufhalten sowie ausländische juristische Personen, gegründet nach der Gesetzgebung der Mitgliedsstaaten der EU oder des EWR.**

Als Zweitwohnung wird eine Wohnung betrachtet, die nicht die Hauptwohnung auf dem Territorium eines anderen EU-Mitgliedsstaates ist (§ 2, Art. 29a, Abs. 2 des Gesetzentwurfes zur Änderung und Ergänzung des Eigentumsgesetzes).

Bezüglich der Regelung des Erwerbs des Eigentumsrechtes auf landwirtschaftlichen Grund und Boden, Wälder und Waldböden wird eine siebenjährige Übergangsfrist vorgesehen, während der ab dem 1.01.2007 einen solchen Grund und Boden nur Staatsangehörige der EU-Mitgliedsstaaten erwerben können, **die selbständige Landwirte sind, die sich in Bulgarien niederlassen und dauerhaft aufhalten wollen.**

Der Gesetzentwurf zur Änderung des Eigentumsgesetzes konkretisiert, dass diese Personen als selbständige Landwirte nach dem Gesetz über das BULSTAT-Register eingetragen sein müssen.

Der Gesetzentwurf sieht auch vor, dass, sollten vor Ablauf der siebenjährigen Übergangsfrist diejenigen Staatsangehörigen, die landwirtschaftlichen Grund und Boden in ihrer Eigenschaft als mit dauerhaftem Aufenthalt niedergelassene Landwirte erworben haben, diese Tätigkeit nicht mehr ausüben, diese verpflichtet sind, den von ihnen erworbenen landwirtschaftlichen Grund und Boden an Personen zu übertragen, die das Recht haben, solchen Grund und Boden zu erwerben. Diese Verpflichtung entfällt nach Ablauf der siebenjährigen Übergangsfrist.

Nach Ablauf der Übergangsfrist, d.h. nach dem 01.01.2014, können alle EU-Staatsangehörigen und Staatsangehörigen des EWR Eigentumsrecht auf landwirtschaftlichen Grund und Boden, Wälder und Waldböden erwerben sowie auch die ausländischen juristischen Personen, gegründet nach den Gesetzen eines anderen EU-Mitgliedsstaates oder des EWR.

Gemäß Punkt 2, letzter Absatz Teil 3 „Freier Kapitalverkehr“ des Anhangs VI des Beitrittsvertrages ist eine allgemeine Prüfung der oben genannten Übergangsmaßnahmen im dritten Jahr nach dem Beitritt, also für 2010, vorgesehen. Hierzu wird die Europäische Kommission dem Europarat einen Bericht vorlegen. Der Rat kann auf Vorschlag der Kommission einstimmig beschließen, die Übergangsfrist von 7 Jahren zu verkürzen oder zu beenden.

II. Erwerb von Grund und Boden durch Ausländer - Staatsangehörige von Drittstaaten

Gemäß der zweiten Regelung des Art. 22, Abs. 1 der bulgarischen Verfassung können Ausländer, die nicht EU- oder EWR- Bürger sind, Eigentum an Grund und Boden kraft eines internationalen Abkommens, das in Bulgarien ratifiziert, veröffentlicht und in Kraft getreten ist, erwerben. Das gleiche gilt für die ausländischen juristischen Personen, gegründet in Staaten, die nicht Mitglied der EU sind. Diese Bestimmung ist ab dem 01.01.2007 in Kraft und wird ohne weitere Konkretisierungen in dem Eigentumsgesetzentwurf wiederholt.

III. Erwerb von Eigentum an Grund und Boden im Wege der gesetzlichen Erbfolge

Die Änderungen in der Verfassung in 2005 führten auch zur Abschaffung des früheren Art. 22 Abs.3, der die Ausländer zur Weiterveräußerung von im Wege der gesetzlichen Erbfolge erworbenen Grundvermögens verpflichtete.

Diese Bestimmung besteht jedoch weiterhin in dem noch geltenden Eigentumsgesetz (Art. 29, Abs.2, Satz 2) fort.

Der Gesetzentwurf des Eigentumsgesetzes sieht die Abschaffung dieser Regelung vor. Damit wird die allgemeine Verpflichtung der Veräußerung des per gesetzliche Erbfolge erworbenen Grundvermögens endgültig entfallen. An seiner Stelle sieht der Entwurf ähnliche Verpflichtungen vor, aber nur für einen bestimmten Ausländerkreis und nur für besonders genannte Fälle. Es geht dabei um Ausländer, die ein Eigentumsrecht auf landwirtschaftlichen Grund und Boden, Wald oder Grund und Boden des Forstfonds im Wege der gesetzlichen Erbfolge erwerben, und kein Recht zum Erwerb auf der Grundlage des EU-Beitrittsvertrages oder eines anderen internationalen Abkommens haben entsprechend des Art. 22 der bulgarischen Verfassung haben. Diese werden verpflichtet, innerhalb einer 3jährigen Frist ab Eröffnung der Erbschaft das dadurch erworbene Grundvermögen an Personen zu übertragen, die ein Recht zum Erwerb solcher Immobilien haben.

IV. Meldebestimmungen der ausländischen Staatsangehörigen und juristischen Personen, die Grund und Boden in Bulgarien erworben haben

Gemäß des Gesetzes über das BULSTAT-Register, Art. 3 Abs. 1, Punkt 5 „v“ und Punkt 10 „b“ haben sich die ausländischen natürlichen Personen, die keine Identitätsnummer haben (EGN) oder alternativ eine persönliche Nummer als Ausländer (LNCH) oder ausländische juristische Person, und die unbewegliches Vermögen im Land besitzen, im BULSTAT-Register einzutragen. Die Eintragung muss innerhalb einer siebentägigen Frist ab Erwerb erfolgen.

Für alle ausländischen Staatsangehörigen gilt auch die Bestimmung des Art. 14 des Gesetzes über die örtlichen Gebühren und Steuern, wonach der Eigentümer die Gemeinde über den Erwerb der Grundstücke schriftlich innerhalb von zwei Monaten informieren und eine Grundvermögenssteuererklärung abgeben muss. Das gleiche gilt auch für die ausländischen juristischen Personen gemäss Art. 17 des gleichen Gesetzes.

Advokat Ginka Tabanska
Rechtsanwältin Dr. Maya Neidenowa

DR. MAYA NEIDENOWA

RECHTSANWÄLTIN

HAMBURG – SOFIA

UL. NIKOLAI GOGOL 28, 1504 SOFIA

TEL. + 359 2 9486940; FAX: +359 2 9486950

OFFICE@NEIDENOWA.COM

WWW.NEIDENOWA.COM

* Personen, die Eigentumsrechte im Wege der gesetzlichen Erbfolge erworben haben, haben innerhalb einer 3jährigen Frist ab Eröffnung der Erbschaft das Eigentum zu übertragen.

Deutsch-Bulgarische Industrie- und Handelskammer (AHK)
F. J. Curie Str. 25 A
BG-1113 Sofia
Tel.: (00359 2) 8163010 / Fax: (00359 2) 8163019
E-Mail: ahk-office@ahk-bg.org / Internet: www.ahk-bg.org
Beschluss Nr. 1/12.03.2004 des Sofioter Stadtgerichts,
Firmenakte Nr. 824/2004

Германо-Българска индустриално-търговска камара
ул. Фредерик Жолио Кюри 25 А
1113 София
Тел.: (00359 2) 8163010 / Факс: (00359 2) 8163019
E-Mail: ahk-office@ahk-bg.org / интернет: www.ahk-bg.org
Решение № 1/12.03.2004 г. на Софийски градски съд,
фирмено дело № 824/2004 г