

Eigentumsrecht - EU-Buerger vs. Britische Kaeufer

Rechte, Beschraenkungen und Loesungsansaeetze fuer EU- und Nicht-EU-Kaeufer

Wichtiger Grundsatz

Seit dem EU-Beitritt Bulgariens 2007 haben EU/EWR-Buerger in Bulgarien nahezu identische Eigentumsrechte wie bulgarische Staatsangehoerige fuer Wohnungen und Haeuser. Die Beschraenkungen fuer landwirtschaftliche Flaechen und Waldflaechen wurden am 1. Januar 2014 fuer EU/EWR-Buerger aufgehoben. Britische Kaeufer (nach dem Brexit) unterliegen den Vorschriften fuer Drittstaatsangehoerige von vor 2007, haben aber praktische Loesungsmoeglichkeiten.

1. EU/EWR-Buerger

Gemaess dem Vertrag ueber die Arbeitsweise der EU (AEUV, Art. 63) und dem bulgarischen Eigentumsgesetz (ZS) duerfen EU- und EWR-Buerger:

- ☐ Wohnungen, Haeuser und Gewerbeobjekte direkt in ihrem eigenen Namen erwerben.
- ☐ Landwirtschaftliche Flaechen und Waldflaechen direkt erwerben (seit 1. Januar 2014).
- ☐ Immobilien ohne Einschraenkung erben.
- ☐ Hypothekenfinanzierung von bulgarischen Banken zu gleichen Konditionen wie bulgarische Staatsbuerger erhalten.
- ☐ Als Allein- oder Miteigentuer im bulgarischen Grundbuch eingetragen werden.

Aufenthaltserfordernis: EU-Buerger muessen nicht in Bulgarien ansaessig sein, um Eigentum zu besitzen. Bei einem geplanten Aufenthalt von mehr als 90 Tagen pro Jahr ist eine Registrierung bei der oertlichen Migrationsdirektion erforderlich (gebuehrenfrei).

2. Britische Staatsangehoerige (nach dem Brexit)

Nach dem Austritt des Vereinigten Koenigreichs aus der EU werden britische Staatsangehoerige gemass bulgarischem Recht als Drittstaatsangehoerige behandelt. Der wesentliche Unterschied betrifft den Landbesitz:

Wohnungen und bebaute Immobilien

Britische Staatsangehoerige KOENNEN Wohnungen und Haeuser direkt in ihrem eigenen Namen erwerben - ohne Einschraenkungen. Dies gilt fuer den Grossteil der Neubauprojekte in der Region Burgas.

Landwirtschaftliche Flaechen und Waldflaechen	Britische Staatsangehoerige KOENNEN landwirtschaftliche Flaechen und Waldflaechen nicht direkt erwerben. Diese Beschraenkung ergibt sich aus Art. 29 des bulgarischen Eigentumsgesetzes.
Baugrundstueecke (UPI)	Ein Wohnbaugrundstueeck (UPI), auf dem ein Haus steht, kann von britischen Staatsangehoerigen erworben werden, sofern es als 'staedtisch/reguliert' und nicht als 'landwirtschaftlich' eingestuft ist. Unsere Projekte nutzen regulierte Grundstueecke – bitte im Katasterauszug bestaetigen.

3. Loesung: Bulgarische Gesellschaft (EOOD / OOD)

Moechte ein britischer Kaeufer landwirtschaftliche Flaechen erwerben oder zieht er aus steuerlichen oder erbrechtlichen Gruenden eine gesellschaftsrechtliche Eigentumsstruktur vor, ist die gaengige Loesung die Gruendung einer bulgarischen Einpersonen-Gesellschaft mit beschraenkter Haftung (EOOD) oder einer Zwei-Personen-GmbH (OOD). Wichtige Fakten:

- Gruendungskosten: ca. EUR 200–500 (Anwalt und Registrierungsgebuehren).
- Mindestkapital: BGN 2 (ca. EUR 1) – kein Hindernis.
- Registrierung: Handelsregister, Registrierungsagentur – in der Regel 3–5 Werktage.
- Koerperschaftsteuer: pauschal 10 % (einer der niedrigsten Saetze in der EU).
- Jaehrliche Buchhaltungskosten: ca. EUR 300–600/Jahr fuer eine einfache Immobilienholding.
- Die EOOD ist eine bulgarische juristische Person und kann alle Immobilienklassen ohne Einschraenkung erwerben.

Steuerlicher Hinweis

Sowohl HMRC (Vereinigtes Koenigreich) als auch EU-Steuerbehoerden verlangen die Offenlegung auslaendischer Gesellschaftsbeteiligungen und Immobilienvermoegen. Britische Kaeufer sollten britische Steuerberatung zu den Auswirkungen des Besitzes einer bulgarischen EOOD einholen, einschliesslich der Regelungen zu beherrschten auslaendischen Gesellschaften (CFC) und der Meldepflichten fuer auslaendisches Eigentumsvermoegen.

4. Erbschaft und Rechtsnachfolge

Die EU-Erbrechtsverordnung 650/2012 gilt fuer EU-Buerger, die in Bulgarien Eigentum besitzen: Sie koennen ihr nationales Recht (z. B. deutsches, franzoesisches) fuer die Regelung ihres Nachlasses waehlen. Britische Staatsangehoerige sind nach dem Brexit nicht mehr von dieser Verordnung erfasst; auf ihr bulgarisches Eigentum wird standardmaessig das bulgarische Erbrecht (ZN) angewendet. Ein bulgarisches Testament (Zaveshanie) wird dringend empfohlen.

5. Vergleichstabelle

Eigentumsart	EU/EWR-Buerger	Britische Staatsangehoerige
Wohnung / Haus	Ja - direkt	Ja - direkt
Staedtisches Baugrundstueeck	Ja - direkt	Ja - direkt
Landwirtschaftliche Flaeche	Ja - direkt (seit 2014)	Ueber bulgarische Gesellschaft (EOOD)
Waldflaeche	Ja - direkt (seit 2014)	Ueber bulgarische Gesellschaft (EOOD)
Hypothekenzugang	Vollzugang	Verfuegbar - Konditionen koennen abweichen
Erbrecht (EU-Verordnung 650/2012)	Anwendbar - eigenes Recht waehlbar	Nicht anwendbar
Aufenthalt erforderlich	Nein (Registrierung bei >90 Tagen)	Nein (visumsfrei bis 90/180 Tage)

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt keine Rechtsberatung dar. Bitte konsultieren Sie stets einen qualifizierten bulgarischen oder EU-zugelassenen Rechtsanwalt, bevor Sie eine Immobilienentscheidung treffen. | Kavaleo | kavaleo.eu