

Het aankoopproces stap voor stap

Van eerste bezichtiging tot inschrijving van de eigendom — uw routekaart in Burgas, Bulgarije

Juridisch kader

Vastgoedaankopen in Bulgarije worden beheerst door de Eigendomswet (ZS), de Wet op het notarisambt (ZNND), de Registratiewet en de regels van het eigendomsregister. Elke overdracht van onroerend goed moet worden gesloten bij notariële akte — elektronisch of schriftelijk — voor een erkende Bulgaarse notaris met territoriale bevoegdheid in het district Burgas.

1

Oriëntatie & selectie van de woning

Bezoek het project, raadpleeg de inschrijving van de ontwikkelaar in het handelsregister, ga zijn staat van dienst na en controleer op lopende procedures (op te vragen bij de rechtbank van Burgas). Controleer of het pand in het kadaster (AGKK) staat geregistreerd en of de ontwikkelaar over een onbezwaarde titel beschikt (eigendomsverklaring van het registeragentschap).

2

Reserveringsovereenkomst & aanbetaling

Een reserveringsovereenkomst (*Dogovor za Rezervatsiya*) haalt de woning tijdelijk uit de verkoop. Gebruikelijke aanbetaling: 1-3% van de koopsom. Dit is géén voorlopige koopovereenkomst en biedt beperkte juridische bescherming. Zorg dat de voorwaarden voor terugbetaling duidelijk zijn vastgelegd. De EU-richtlijn consumentenrechten 2011/83/EU kent een herroepingsrecht van 14 dagen toe bij overeenkomsten op afstand; laat door uw advocaat bevestigen of dit in uw situatie van toepassing is.

3

Due diligence (juridisch onderzoek)

Uw onafhankelijke advocaat (zie document 4) dient: (a) de titelketen te verifiëren; (b) een verklaring van bezwaring (*Udostoverenie za Tegobite*) bij het registeragentschap op te vragen waaruit blijkt dat er geen hypotheek, retentierechten of beslagen rusten; (c) de naleving van bestemmings- en vergunningsvoorschriften te toetsen (status Akte 16); (d) te controleren op onbetaalde onroerendezaakbelasting of nutsrekeningen; (e) vast te stellen dat er geen insolventieprocedure tegen de ontwikkelaar loopt.

4

Voorlopige koopovereenkomst (Predvaritelen Dogovor)

Een bindende onderhandse overeenkomst op grond van art. 19 van de Wet inzake verbintenissen en overeenkomsten (ZZD). Zij bevat: de exacte omschrijving van het pand en het kadastrale nummer, de koopsom en het betaalschema, de uiterste opleveringsdatum, boetebedingen bij wanprestatie en de voorwaarden voor eigendomsoverdracht. Gebruikelijke aanbetaling in dit stadium: 10%. De voorlopige overeenkomst kan worden ingeschreven bij het registeragentschap (art. 19 lid 3 ZZD) om de koper te beschermen tegen aanspraken van derden — dit raden wij nadrukkelijk aan.

5

Bulgaars persoonlijk identificatienummer aanvragen

EU-burgers vragen een BULSTAT-nummer aan bij het BULSTAT-register (registeragentschap). Britse kopers registreren zich eveneens en hebben daarnaast mogelijk een EGN nodig wanneer zij in Bulgarije wonen. Dit nummer is verplicht voor de notariële akte en voor de registratie voor de onroerendezaakbelasting.

6

Slotbetaling & hypotheek

Bij financiering: Bulgaarse banken (UniCredit Bulbank, DSK, Raiffeisenbank Bulgaria) verstrekken hypotheeklen aan buitenlandse kopers, doorgaans tot 70% van de waarde en tegen overlegging van inkomensbewijs. Ook kredietverstrekkers elders in de EU bieden grensoverschrijdende hypotheeklen aan. De betaling wordt gewoonlijk rechtstreeks overgemaakt naar de Bulgaarse BGN- of EUR-rekening van de ontwikkelaar. Alle overboekingen moeten voldoen aan de Europese antiwitwasreggeving (AMLD6, 2021).

Het aankoopproces stap voor stap

Van eerste bezichting tot inschrijving van de eigendom — uw routekaart in Burgas, Bulgarije

7

Passeren van de notariële akte

De notaris in het district Burgas stelt de notariële akte (*Notarialen Akt*) op aan de hand van de door beide partijen aangeleverde stukken. Koper en verkoper — of hun gevolmachtigden — tekenen in persoon ten overstaan van de notaris. De notaris stelt de identiteit vast, leest de akte voor en vergewist zich van geïnformeerde instemming. Het honorarium volgt een wettelijk staffeltarief (circa 0,1–0,5% van de aangegeven waarde) op grond van de tariefverordening voor notarissen.

8

Inschrijving van de eigendom

De notaris dient de gepasseerde akte diezelfde dag elektronisch in bij het registeragentschap in Burgas (*Imoten Registar*). De inschrijving is binnen 1–3 werkdagen afgerond. Vervolgens meldt de koper zich binnen 2 maanden aan bij het belastingregister van de gemeente Burgas (art. 14 Wet lokale belastingen en heffingen) voor de jaarlijkse onroerendezaakbelasting.

9

Nutsaansluitingen & oplevering

Na inschrijving sluit de koper contracten af met ElektroHold (elektriciteit), ViK Burgas (water en riolering) en Overgas (aardgas, waar beschikbaar). Ontwikkelaar en koper ondertekenen een opleveringsprotocol (*Protokol za Predavane i Priemane*) met daarin de eventuele gebreken — bewaar dit zorgvuldig, want het activeert de wettelijke garantietermijn (zie document 6).

10

Vereniging van eigenaars (Etazhna Sobstvenost)

Op grond van de Wet op het beheer van appartementsrechten (ZUES) moet bij een pand in een meergezinsgebouw een vereniging van eigenaars worden opgericht of moet men daarbij aansluiten. Zij regelt de gemeenschappelijke ruimten, de onderhoudsbegroting en het huishoudelijk reglement. EU-kopers hebben volledig stemrecht; Britse kopers hebben naar Bulgaars nationaal recht dezelfde rechten.

Overzicht van de gebruikelijke kosten

Kostenpost	Gebruikelijk bedrag	Toelichting
Notariskosten	0,1 – 0,5% van de waarde	Wettelijk staffeltarief, maximaal circa € 1.534
Registratiekosten	0,1% van de waarde	Te betalen aan het registeragentschap
Lokale overdrachtsbelasting	2 – 3%	Vastgesteld door de gemeente Burgas
Advocaatkosten	1 – 2%	Onafhankelijke advocaat (aanbevolen)
Vertaling & apostille	€ 100 – 300	Voor niet-Bulgaarse documenten
Jaarlijkse onroerendezaakbelasting	0,15%	Over de fiscale waarde, tarief gemeente Burgas

Alle bedragen zijn indicatief. Bulgarije hanteert een vaste koers van 1 EUR = 1,95583 BGN.