

Eigendomsrecht uitgelegd

EU-burgers versus Britse (niet-EU) kopers — rechten, beperkingen en oplossingen

Uitgangspunt

Sinds de toetreding van Bulgarije tot de EU in 2007 genieten burgers van de EU en de EER voor appartementen en woningen vrijwel dezelfde eigendomsrechten als Bulgaarse staatsburgers. De beperkingen op landbouw- en bosgrond zijn per 1 januari 2014 voor EU/EER-burgers opgeheven. Britse kopers vallen sinds de brexit onder de regels voor onderdanen van derde landen, maar beschikken over werkbare oplossingen.

1. Burgers van de EU en de EER

Op grond van het Verdrag betreffende de werking van de EU (art. 63 VWEU) en de Bulgaarse Eigendomswet (ZS) mogen EU- en EER-burgers:

- ✓ appartementen, woningen en bedrijfsruimte rechtstreeks op eigen naam kopen;
- ✓ landbouw- en bosgrond rechtstreeks kopen (sinds 1 januari 2014, op grond van het toetredingsverdrag);
- ✓ onbeperkt onroerend goed erven;
- ✓ hypotheekfinanciering bij Bulgaarse banken verkrijgen op dezelfde voorwaarden als Bulgaren;
- ✓ zich als enig eigenaar of mede-eigenaar in het Bulgaarse eigendomsregister laten inschrijven.

Verblijfsvereiste: EU-burgers hoeven niet in Bulgarije te wonen om er onroerend goed te bezitten. Verblijft u meer dan 90 dagen per jaar in Bulgarije, dan moet u zich (kosteloos) melden bij de lokale migratiedienst en een EU-verblijfsverklaring aanvragen op grond van richtlijn 2004/38/EG.

2. Britse staatsburgers (na de brexit)

Na de uittreding van het VK uit de EU (terugtrekkingsakkoord van 31 januari 2020; overgangsperiode geëindigd op 31 december 2020) worden Britse staatsburgers naar Bulgaars recht behandeld als onderdanen van een derde land. Het onderscheid raakt vooral de eigendom van grond:

Categorie	Situatie voor Britse kopers
Appartementen & bebouwd onroerend goed	Britse staatsburgers kunnen appartementen en woningen zonder beperking rechtstreeks op eigen naam kopen. Dit geldt voor het overgrote deel van de nieuwbouw rond Burgas.
Landbouw- & bosgrond	Britse staatsburgers kunnen geen landbouw- of bosgrond rechtstreeks verwerven. Deze beperking vloeit voort uit art. 29 van de Bulgaarse Eigendomswet, die dergelijke aankopen voorbehoudt aan EU/EER-burgers, Bulgaarse staatsburgers en in Bulgarije gevestigde rechtspersonen.
Bouwkavels (UPI)	Een bouwkaavel (UPI — <i>Ureguliran Pozemlen Imot</i>) waarop een woning staat, is wél verkrijgbaar voor een Britse koper wanneer de kavel als 'stedelijk/geregulariseerd' is aangemerkt in plaats van 'agrarisch'. Onze projecten liggen op geregulariseerde kavels — laat dit bevestigen in het kadastrale uittreksel.

3. Oplossing: een Bulgaarse vennootschap (EOOD / OOD)

Wil een Britse koper landbouwgrond verwerven, of geeft hij de voorkeur aan eigendom via een vennootschap met het oog op fiscale of erfrechtelijke planning, dan is de gebruikelijke oplossing het

Eigendomsrecht uitgelegd

EU-burgers versus Britse (niet-EU) kopers — rechten, beperkingen en oplossingen

oprichten van een Bulgaarse besloten vennootschap met één aandeelhouder (EOOD) of een OOD met twee of meer aandeelhouders. In het kort:

- Oprichtingskosten: circa € 200-500 (advocaat- en registratiekosten).
- Minimumkapitaal: 2 BGN (circa € 1) — geen drempel van betekenis.
- Inschrijving: handelsregister van het registeragentschap — doorgaans 3-5 werkdagen.
- Vennootschapsbelasting: een vlak tarief van 10%, een van de laagste in de EU.
- Jaarlijkse administratiekosten: circa € 300-600 voor een eenvoudige vastgoedvennootschap.
- Btw: registratie is pas verplicht bij een omzet boven 100.000 BGN (circa € 51.000).
- De EOOD is een Bulgaarse rechtspersoon en kan elke categorie onroerend goed zonder beperking verwerven.

Let op: fiscale transparantie

Zowel de Britse belastingdienst (HMRC) als de belastingautoriteiten in de EU verlangen opgave van buitenlandse vennootschapsbelangen en vastgoedbezit. Britse kopers doen er verstandig aan fiscaal advies in te winnen in eigen land over de gevolgen van het houden van een Bulgaarse EOOD, waaronder de CFC-regels en de meldplicht voor buitenlands vastgoed.

4. Erfopvolging

De Europese erfrechtverordening 650/2012 is van toepassing op EU-burgers met onroerend goed in Bulgarije: u kunt kiezen voor toepassing van uw nationale recht (bijvoorbeeld Nederlands, Duits of Frans) op uw nalatenschap. Britse staatsburgers vallen na de brexit buiten deze verordening; op hun Bulgaarse vastgoed is bij gebreke van een keuze het Bulgaarse erfrecht (ZN) van toepassing.

Een Bulgaars testament (Zaveshtanie) is sterk aan te raden, zodat uw wensen correct worden uitgevoerd en uw erfgenamen niet onnodig lang op de afwikkeling hoeven te wachten.

5. Vergelijkingstabel

Vorm van eigendom	EU/EER-burger	Britse staatsburger
Appartement / woning	Ja — rechtstreeks	Ja — rechtstreeks
Bouwkavel in de bebouwde kom	Ja — rechtstreeks	Ja — rechtstreeks
Landbouwgrond	Ja — rechtstreeks (sinds 2014)	Via een Bulgaarse vennootschap (EOOD)
Bosgrond	Ja — rechtstreeks (sinds 2014)	Via een Bulgaarse vennootschap (EOOD)
Toegang tot hypotheek	Volledige toegang	Mogelijk — voorwaarden kunnen afwijken
Erfrechtverordening 650/2012	Van toepassing — rechtskeuze mogelijk	Niet van toepassing
Verblijf vereist	Nee (melden bij >90 dagen)	Nee (visumvrij tot 90 van de 180 dagen)