

Prawo własności: obywatele UE a obywatele spoza UE

Kto może kupować, co może kupować i jakie rozwiązania istnieją

Zasada ogólna

Po przystąpieniu Bulgarii do UE w 2007 roku obywatele UE i EOG mają praktycznie takie same prawa własności jak obywatele bułgarscy w odniesieniu do mieszkań i budynków mieszkalnych. Ograniczenia dotyczące nabywania gruntów rolnych zostały zniesione dla obywateli UE 1 stycznia 2014 roku.

1. Obywatele UE i EOG

Na podstawie Traktatu o funkcjonowaniu UE (TFUE, art. 63) oraz bułgarskiej Ustawy o własności (ZS) obywatele UE i EOG mogą:

- ☐ Nabyć mieszkania, budynki mieszkalne i lokale użytkowe bezpośrednio na swoje nazwisko.
- ☐ Nabyć grunty rolne i lasy bezpośrednio (od 1 stycznia 2014 r.).
- ☐ Dziedziczyć nieruchomości bez ograniczeń.
- ☐ Uzyskać finansowanie hipoteczne w bułgarskich bankach na tych samych warunkach co obywatele bułgarscy.
- ☐ Rejestrować się jako wyłączni właściciele lub współwłaściciele w Rejestrze Własności.

2. Obywatele polscy – pełne prawa

Jako obywatele UE Polacy posiadają pełne prawa do nabywania wszelkich rodzajów nieruchomości w Bulgarii bez żadnych ograniczeń. Obejmuje to mieszkania, domy, grunty miejskie i od 2014 roku również grunty rolne. Nie ma żadnych dodatkowych wymagań ani specjalnych procedur dla obywateli polskich.

Wymóg rejestracyjny: Obywatele polscy nie muszą zamieszkiwać w Bulgarii, aby być właścicielami nieruchomości. Przy pobycie dłuższym niż 90 dni w roku konieczna jest rejestracja w Służbie Migracyjnej (bezpłatna).

3. Rozwiązanie dla nabywców spoza UE: Bułgarska sp. z o.o. (EOOD)

Dla nabywców spoza UE chcących nabyć grunty rolne lub preferujących formę korporacyjną z powodów podatkowych lub spadkowych standardowym rozwiązaniem jest rejestracja

jednoosobowej spółki z o.o. (EOOD):

- Koszt rejestracji: około 200-500 EUR (opłaty i usługi).
- Minimalny kapitał zakładowy: 2 BGN (około 1 EUR). Brak praktycznych barier.
- Rejestracja: Rejestr Handlowy, zazwyczaj w ciągu 3-5 dni roboczych.
- Podatek dochodowy od osób prawnych: stawka liniowa 10%, jedna z najniższych w UE.
- Roczne koszty administracyjne: około 300-600 EUR dla prostej struktury holdingowej.
- EOOD jest bułgarska osoba prawna i może nabyć każdą nieruchomość bez ograniczeń.

Ważna uwaga podatkowa

Jeśli posiadasz nieruchomość poprzez EOOD, spółka jest zobowiązana składać roczną deklarację podatkową i prowadzić oficjalną księgowość. Skonsultuj się z doradcą podatkowym w sprawie optymalnej struktury własności odpowiedniej do Twojej sytuacji osobistej.

4. Dziedziczenie i testament

Rozporządzenie UE 650/2012 w sprawie dziedziczenia stosuje się do obywateli UE posiadających nieruchomość w Bułgarii, umożliwiając im wybór prawa kraju zwykłego miejsca pobytu. Zdecydowanie zalecamy sporządzenie notarialnego testamentu w Bułgarii zapewniającego prawidłowe wykonanie woli.

5. Tabela porównawcza

Rodzaj nieruchomości	Obywatele UE/EOG	Obywatele polscy
Mieszkanie / dom mieszkalny	Tak — bezpośrednia własność	Tak — pełne prawa UE
Działka miejska (UPI)	Tak — bezpośrednia własność	Tak — pełne prawa UE
Grunty rolne	Tak — bezpośrednio (od 2014)	Tak — pełne prawa UE
Lasy	Tak — bezpośrednio (od 2014)	Tak — pełne prawa UE
Dostęp do hipoteki bułgarskiej	Pełny dostęp	Pełny dostęp
Rozporządzenie UE o dziedziczeniu	Stosuje się	Stosuje się
Obowiązkowe zamieszkanie	Nie (rejestracja pow. 90 dni)	Nie (rejestracja pow. 90 dni)

Niniejszy dokument ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Przed zawarciem jakiejkolwiek transakcji należy zawsze skonsultować się z niezależnym prawnikiem. | Kavaleo | kavaleo.eu | hello@kavaleo.eu