

Immobilienwerb in Albanien



Wer ist berechtigt, in Albanien Immobilienbesitz zu erwerben und zu veräußern?

Grundsätzlich jeder, der das Mindestalter von 18 Jahren erreicht hat. Wenn dieses Kriterium nicht erfüllt ist, kann für solche Transaktionen ein Vormund eingesetzt werden, wobei eine gerichtliche Zustimmung Voraussetzung ist. Mitbürger anderer Nationalitäten genießen dieselben Bürgerrechte wie Menschen albanischer Staatsbürgerschaft (Artikel 16 der Verfassung und Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 1964, n. 3920, bzgl. der Geltung gleicher Rechte für Ausländer und die Anwendung ausländischen Rechts).

Einschränkungen

Den im Folgenden aufgelisteten Personen ist es nicht gestattet, direkt, indirekt oder durch Auktionen Grundbesitz zu erwerben:

- a) Personen, die für das betreffende Objekt eine staatlich bestellte Verwalterfunktion ausüben
- b) Personen, die von offizieller Stelle mit der Abwicklung des Verkaufs beauftragt sind
- c) Richter, bei der Generalstaatsanwaltschaft beschäftigte Beamte, Gerichtsdienler, Notare und Anwälte in der betreffenden Grundstücksangelegenheit, in der unter ihrer Beteiligung ein Gerichtsverfahren anhängig ist, mit Ausnahme der Fälle, in denen sie als Teilhaber fungieren.

Erwerbs- und Veräußerungsgesuche

Es steht interessierten Parteien frei, sich an ein Maklerbüro zu wenden oder eine Anzeige in der entsprechenden Presse zu veröffentlichen, in der sie ihr Gesuch spezifizieren oder das zu veräußernde Objekt beschreiben.

Beginn des rechtlichen Procedere

Wenn ein passendes Objekt gefunden ist, unterbreitet die interessierte Partei ein Angebot oder bittet die andere Partei um ein Veräußerungsangebot. Derjenige, der das Angebot unterbreitet, ist daran gebunden, bis es entweder zurückgewiesen oder innerhalb der gesetzten Frist nicht angenommen wird. Der Vertrag wird als geschlossen betrachtet, wenn beide Parteien über alle grundsätzlichen Vertragsbestandteile Einigung erzielt haben.

Bedingungen

Der Vertrag zum Verkauf eines Objekts ist von einem Notar anzufertigen - anderenfalls ist der Vertrag nicht gültig. Das bedeutet, dass der Vertrag nicht nur von dem Notar beurkundet, sondern auch von diesem aufgesetzt werden muss. Nichtsdestotrotz ist den Parteien anzuraten, den Vertragsentwurf vor Beurkundung mit ihren jeweiligen Anwälten zu diskutieren.

Damit der Vertrag aufgesetzt werden kann, hat der Eigentümer dem Notar einen Eigentumsnachweis über den zu veräußernden Besitz vorzulegen. Dieses Dokument hat die aktuelle Eigentumssituation wiederzugeben; Dokumente, die nicht auf dem neuesten Stand sind, sind nicht akzeptabel. Diese Dokumente werden vom Grundbuchamt erstellt und können oftmals sogar dem Personal des Notars ausgestellt werden.

Der Vertrag ist von allen beteiligten Parteien zu unterzeichnen und dem Grundbuchamt zur Verfügung zu stellen. Die Eigentumsrechte gehen erst an den Käufer über, wenn der Eigentumswechsel beim Grundbuchamt eingetragen ist.

Verkauf unter Vorbehalt

Im Fall des Verkaufs unter Vorbehalt erwirbt der Käufer den Titel über Belegung des vollen Kaufpreises aber gleichzeitiger Übernahme aller Risiken vom Zeitpunkt der Überlassung an.

Grundschild

Nach albanischem Recht wird eine Grundschild von einem Schuldner auf ein Grundstück eingetragen, um gegenüber dem Gläubiger die Erfüllung seiner Verpflichtung abzusichern. Die Grundschild wird basierend auf dem Grundstückskaufvertrag beim zuständigen Grundbuchamt eingetragen. Sie besteht für 20 Jahre und wird gelöscht, wenn die Verpflichtung erfüllt ist, das Grundstück untergeht, der Gläubiger auf sein Recht verzichtet, der Preis vollständig bezahlt ist oder die im Vertrag festgelegte Frist abgelaufen ist. Eine Auflösung mit Zustimmung beider Parteien bedarf einer notariellen Beurkundung oder kann nur basierend auf einem Urteil der Rechtsprechung erfolgen.

Aufwendungen

Gemäß dem albanischen Recht sind die im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag entstehenden Kosten grundsätzlich vom Käufer zu tragen, es sei denn, es wird von den Parteien etwas anderes vereinbart.

Darüber hinaus ist der Käufer verpflichtet, eine Einkommensteuer von 0,5 Prozent eines Kaufpreises bis zwei Mio. Lek zu entrichten; von 1 Prozent des Kaufpreises, wenn dieser zwischen zwei und vier Mio. Lek beträgt; 2 Prozent zwischen vier und sechs Mio. Lek und 3 Prozent des Kaufpreises, wenn dieser sechs Mio. Lek übersteigt.

Als Grunderwerbsteuer fallen Beträge bis 1.000 Lek und für die Grundbucheintragung bis zu 300 Lek an.

Gemeindesteuern: Für Mehrfamilienhäuser: 5 bis 30 Lek/m² im Jahr; für andere Gebäude: 100 bis 200 Lek/m² im Jahr; Grunderwerbsteuer für Mehrfamilienhäuser 100 bis 200 Lek/m², andere Gebäude 200 bis 2.000 Lek/m².

Sie haben Fragen zum Immobilienerwerb in Albanien? Wir vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Ansprechpartner bei unserem Partnerverband in Albanien.

Weitere Informationen dazu bei Ihrem Haus & Grund-Ortsverein!



Haus & Grund®
Eigentümerschutz-Gemeinschaft