

PRESSEINFORMATION

Vermögenssteuer auf Wohnimmobilien in Ungarn beschlossen – Gewerbeimmobilien bleiben befreit

Wien, 3. Juli 2009

Am 29. Juni 2009 hat das Ungarische Parlament mit knapper Mehrheit die Einführung einer Vermögenssteuer auf Wohnimmobilien und bestimmte Luxusgüter ab dem Jahr 2010 beschlossen. Die im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens mehrfach grundlegend geänderte Regelung führt auch für Ausländer zu deutlichen Belastungen.

Die Vermögenssteuer wird auf Wohnimmobilien erhoben, jedoch darüber hinaus auch auf leistungsstarke (und daher meist teurere) Kraftfahrzeuge sowie auf sämtliche Segelboote, Motorboote, Hubschrauber und Flugzeuge. Dagegen sind Gewerbeimmobilien, gleich ob sie im Eigentum von Privatpersonen oder Gesellschaften stehen, nicht von der Vermögenssteuer erfasst.

„Im Falle von Immobilienvermögen ist die jährliche Steuer grundsätzlich auf alle Wohnimmobilien zu zahlen. Als Wohnimmobilien gelten Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohnungen und Ferienhäuser“, erklärt Torsten Braner, Immobilienrechtsexperte im Budapester Büro der international tätigen Anwaltssozietät e|n|w|c Rechtsanwälte. Abhängig vom Richtwert der Immobilie wird die Steuer von 0,25% bis 0,5% des Marktwertes der Immobilie gestaffelt sein. Der Richtwert der Liegenschaft ist - abhängig davon, wo die Immobilie liegt - im Gesetz festgehalten, die Steuer dann jedoch aufgrund des Marktwertes der Immobilie zu entrichten.

Ein Rechenbeispiel: Bei einer Immobilie mit einem Richtwert von HUF 110 Mio (ca. EUR 400.000) sind 0,25% auf HUF 30 Mio, 0,35% auf HUF 20 Mio und 0,5% auf HUF 60 Mio zu bezahlen, insgesamt also jährlich HUF 445.000 (ca. EUR 1.640).

Steuer-Befreiung - vor allem für ausländische Immobilienbesitzer ein Problem

Befreit von der Vermögenssteuer auf Immobilieneigentum sind folgende Immobilien: Pro Eigentümer eine Immobilie mit einem Wert von höchstens HUF 30 Mio (ca. EUR 111.000) - jedoch nur, wenn er diese tatsächlich selbst bewohnt - und zusätzlich zu der ersten befreiten Immobilie eine weitere Immobilie im Wert von höchstens HUF 15 Mio (ca. EUR 55.000).

„Diese Befreiung werden vor allem ausländische Immobilienbesitzer in der Praxis nicht in Anspruch nehmen können“, weiß Rechtsanwalt Braner schon jetzt. „Das tatsächliche Bewohnen der Immobilie wird in all den Fällen problematisch bzw. nicht gegeben sein, in denen der Eigentümer weiterhin seinen Wohnsitz im Ausland behält, und sich tatsächlich überwiegend im Ausland aufhält“. Es handelt sich daher um alle Fälle, in denen Wohnungen oder Häuser als Investition (Zweitwohnsitz im Ausland) erworben wurden, und nunmehr vermietet sind oder leer stehen sowie um alle Fälle, in denen Ferienwohnungen oder Ferienhäuser erworben wurden.

„Es ist äußerst fraglich, ob das Erfordernis des tatsächlichen Bewohnens der Immobilie nicht gegen EU-Recht verstößt. Dieses Erfordernis beschränkt im Ergebnis die Kapitalverkehrsfreiheit von EU-Ausländern dadurch, dass es ein Investieren in ungarische Immobilien für EU-Ausländer, die ihren Erstwohnsitz im Ausland beibehalten wollen, unattraktiver macht“, erklärt der Rechts-Experte Torsten Braner. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Finanzamt diesbezügliche Bedenken nicht berücksichtigen wird, und man bei Geltendmachung der Rechte als EU-Ausländer mit langjährigen Gerichtsverfahren zu rechnen hat.

“Die konservative Oppositionspartei Fidesz hat bereits angekündigt, im Falle ihres (allgemein erwarteten) Wahlsieges bei der nächsten Parlamentswahl im Frühjahr 2010 die Vermögenssteuer vollumfänglich aufzuheben. Wie weit sich dieses Wahlversprechen jedoch angesichts der desaströsen Finanzlage des ungarischen Staates wird einlösen lassen, bleibt abzuwarten“, zeigt sich Braner skeptisch.

Für Rückfragen zuständig:

e|n|w|c Rechtsanwälte GmbH

Mag. Petra Svoboda

Tel.: 01/716 55-220

E-Mail: svoboda.direct@enwc.com

e|n|w|c Rechtsanwälte ist eine der führenden international agierenden Anwaltssozietäten in Österreich, mit Standorten in Wien, Budapest, Prag, Brunn, Bratislava, Warschau und Kiew. Die Kernkompetenzen liegen in M&A, Real Estate und Wirtschaftsrecht. Mit mehr als 70 Juristen berät e|n|w|c Rechtsanwälte bedeutende nationale und internationale Unternehmen aus den Bereichen Banken Handel, Gewerbe, Industrie und Dienstleistung sowie Versicherungen. Mit den sieben eigenen Standorten in sechs CEE Ländern und einem Netz von Kooperationspartnern hat e|n|w|c Rechtsanwälte umfassende Mittel- und Osteuropa-Kompetenz. Die Business Alliance mit der koreanischen Anwalts-Kanzlei Daeryook & AJU ermöglicht den nach CEE drängenden koreanischen Unternehmen und österreichischen Firmen mit wirtschaftlichem Interesse an Korea den Zugang zu juristischem und Markt-Know-how. Als Partner von INTERLAW, einer internationalen Vereinigung führender Anwaltssozietäten an 120 Standorten auf allen Kontinenten, bietet e|n|w|c Rechtsanwälte zudem Zugang zu Know-how und Betreuung weltweit.

www.enwc.com