

# Steuerliche Absetzungen erleichtern Immobilienverkäufe in Ungarn



Mit der Lockerung des Immobilien-erwerbs in Ungarn für private ausländische Investoren stellt sich zunehmend die Frage, ob es im Falle eines späteren Verkaufs steuerliche Fallen gibt. „Es gibt zwar einige Besonderheiten im ungarischen Steuerrecht“, betont Éva Gáberné Szellem, Geschäftsführerin der ungarischen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Signator Audit Kft. in Veszprém, „die lassen sich jedoch weitgehend im Sinne der Investoren nutzen.“

Deutsche, die von dem seit Mai 2009 erleichterten Erwerb von Immobilien – ausgenommen Ackerland – profitieren möchten, unterliegen zunächst dem deutsch-ungarischen Doppelbesteuerungsabkommen von 1979. „Danach kommt jeweils das Recht des Landes zur Anwendung, in dem sich das Vermögen befindet“, erläutert Gáberné Szellem, deren Unternehmen durch die Mitgliedschaft im internationalen Beratungsnetzwerk Geneva Group International viele in Ungarn aktive Investoren berät. Für eine in Deutschland lebende Privatperson wäre beim Verkauf einer

Immobilie in Ungarn also das ungarische Einkommensteuergesetz maßgeblich.

Besteuert wird ausschließlich ein erzielter Gewinn, der aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis beim Erwerbszeitpunkt und dem Erlös beim Verkauf errechnet wird. Als Erwerbszeitpunkt gilt das Einreichen des Kaufvertrages beim Grundbuchamt, vormals Gebührenamt. Der Steuersatz beträgt 25 Prozent, doch wie viel Steuern tatsächlich anfallen, hängt von der Besitzdauer, verrechenbaren Investitionen und der Frage ab, ob es sich um eine Wohn- oder um eine sonstige Immobilie handelt. „So fallen bei einem 2004 erworbenen Wohnhaus bereits 2009 keine Steuern mehr an, während die Haltefrist bis zur vollständigen Steuerbefreiung etwa bei Grundstücken, Ferienhäusern oder Geschäftsräumen 15 Jahr beträgt“, erläutert Gáberné Szellem.

Auf die in Ungarn als Einkommen zu versteuernde Differenz zwischen Erwerbskosten und Verkaufserlös können insbesondere werterhöhende Investitionen in die Immobilie angerech-

net werden. Darunter fallen alle Maßnahmen, die den üblichen Marktwert der Immobilie erhöhen, wie das Modernisieren der Heizung oder eine Gebäudeisolierung. Die Details sind in einer Regierungsverordnung geregelt. Ebenfalls anrechenbar sind Instandhaltungsinvestitionen in das Gebäude, wenn sie innerhalb von 24 Monaten vor dem Verkauf erfolgten und mindestens fünf Prozent des vertraglichen Verkaufspreises ausmachen. Eine selbst erbrachte Arbeitsleistung kann allerdings nicht bei der Verminderung der zu versteuernden Summe berücksichtigt werden.

Der im Ausland ansässige Verkäufer muss sein durch den Verkauf erzieltetes Einkommen beim ungarischen Finanzamt in der jährlichen Einkommensteuererklärung angeben. Die abzugsfähigen Kosten sind zu belegen. Gáberné Szellem: „Wenn kein steuerpflichtiges Einkommen entstanden ist, zum Beispiel durch Erfüllung der Haltefrist, muss auch keine Erklärung abgegeben werden.“ Und da es hier um die Veräußerung durch Privatpersonen geht, entfällt auch die Umsatzsteuerpflicht. ■