



Ablauf des IMMOBILIENERWERBS IN MONTENEGRO



info@montenegroprospects.com



montenegroprospects.com

Geöffnet ANWÄLTE Konfigurationseinstellungen

Der Kauf von Immobilien in Montenegro ist unkompliziert und unsere Aufgabe ist es, Ihnen den Erwerb von Immobilien in Montenegro so angenehm und einfach wie möglich zu machen.

Im Folgenden beschreiben wir Ihnen kurz die einzelnen Schritte eines Immobilienkaufs in Montenegro:

- Sie vereinbaren mit dem Verkäufer einen für beide Seiten akzeptablen Preis. Damit keine Sprachbarriere besteht, tun wir dies gemeinsam mit Ihnen.
- Sie beauftragen einen in Montenegro zugelassenen Rechtsanwalt, der in Ihrem Namen tätig wird und die Unterlagen eingehend überprüft. Gerne stellen wir Ihnen eine Liste mit den Kontaktdaten der von uns empfohlenen Anwälte zur Verfügung.
- Bei Abschluss eines Vorvertrages bzw. vor Abschluss des Kaufvertrages empfehlen wir immer, eine Anzahlung ab 2.000 Euro oder 10 % des Kaufpreises zu hinterlegen.
- Der Vertrag wird von Ihnen oder von Ihrem bevollmächtigten Anwalt in einer Notariatskanzlei in Montenegro unterzeichnet. Danach überweisen Sie die Restsumme gemäß der im Vertrag festgelegten Bedingungen an den Verkäufer. Für die Überweisung können Sie sowohl ein montenegrinisches als auch ein ausländisches Bankkonto nutzen.
- Nach Eingang der vollständigen Kaufsumme legt der Anwalt oder der Notar den Vertrag beim Grundbuchamt vor.

Ab Januar 2024 gelten folgende Verkehrsteuern in Montenegro

bis 150.000,00 Euro 3%;

über 150.000,01 Euro : 4.500,00 Euro + 5% auf einen Betrag über 150.000,01 Euro ;

über 500.000,01 Euro: 22.000,00 Euro + 6% auf einen Betrag über 500.000,01 Euro ,

Wenn Sie eine Immobilie direkt von einem Bauträger erwerben, ist keine Steuer zu zahlen.

Bei einem Kauf aus zweiter Hand ist diese Steuer innerhalb von 15 Tagen zu begleichen.

- Sie erhalten den Bescheid des Grundbuchamtes über den Eigentümerwechsel.
- Sie erhalten Ihre Eigentumsurkunde.

Ausländische Käufer können ein Grundstück bis zu 5.000m² in Montenegro kaufen, wenn das Grundstück sich in einem im Bebauungsplan verzeichneten Gebiet befindet – urbanisiert ist, oder wenn auf dem Grundstück ein Haus/ ein Hilfsobjekt/ eine Ruine registriert ist.

Grundstücke, die größer als 5.000m², oder die nicht in einem Bebauungsplan verzeichnet sind, oder kein registriertes Objekt/ keine Ruine haben, können bei der Firma angemeldet werden, die der Käufer in Montenegro eröffnen kann.

“

*Die schönste Berührung
von Land und Meer geschah an der
montenegrinischen Küste.*

Lord Byron



Anwälte

Wir empfehlen nachdrücklich, sich beim Kauf durch einen Anwalt vertreten zu lassen. Dieser arbeitet vollkommen unabhängig von Maklerfirmen und wird ausschließlich Ihre Interessen schützen.

In der Regel sollten Sie mit einem Anwaltshonorar von ca. 1.500 Euro rechnen. Die Höhe kann jedoch je nach Umfang der Aufgabe variieren.

Der Anwalt wird Sie so lange begleiten, bis Sie als neuer Eigentümer registriert sind. Seine Leistungen umfassen sowohl eine unabhängige Überprüfung des Kaufobjekts und die Rechtsberatung, wie auch die Aushandlung von Vertragsbedingungen, das Aufsetzen des Vertrages, die Organisation der notariellen Vereinbarung bis hin zu Ihrer Registrierung als neuer Eigentümer. Wir haben eine Liste empfohlener Anwälte, die wir Ihnen hierfür gerne zur Verfügung stellen.

Jeder Immobilien-Kaufvertrag muss von einem montenegrinischen Notar beglaubigt werden. Sie können hierzu persönlich anwesend sein oder sich von Ihrem Anwalt bzw. von einer anderen bevollmächtigten Person vertreten lassen. Die Vollmacht lässt sich am einfachsten organisieren, solange Sie sich noch in Montenegro aufhalten. Andernfalls müssten Sie die Vollmacht in Ihrem Heimatland anfertigen und anschließend zu uns schicken, damit wir sie von einem vereidigten Dolmetscher übersetzen lassen können.





Steuern

Am wichtigsten ist die Immobilienerwerbssteuer, die
Ab Januar 2024 gelten folgende Verkehrsteuern in Montenegro

bis 150.000,00 Euro 3%;
über 150.000,01 Euro : 4.500,00 Euro + 5% auf einen Betrag über 150.000,01 Euro;
über 500.000,01 Euro: 22.000,00 Euro + 6% auf einen Betrag über 500.000,01 Euro.

Zum Beispiel:

Der Preis der Immobilie beträgt 250.000 Euro

Die Steuer beträgt dann: 4.500 EUR + 5% von 100.000 EUR (5.000 EUR) und beläuft sich auf 9.500 EUR.

Der Wert der Immobilie wird vom Finanzamt festgelegt. Er orientiert sich am aktuellen Marktpreis und ist unabhängig von der Kaufsumme, die im Vertrag angegeben wurde. Die Immobilienerwerbssteuer entfällt, wenn Sie das Objekt direkt vom Bauträger erwerben.

Sobald Sie als Eigentümer registriert sind, fällt eine jährliche Grundsteuer an. Die Höhe richtet sich nach der Größe und nach der Lage der Immobilie.

Ausländische Immobilienbesitzer unterliegen außerdem einer jährlichen Gästetaxe, die ebenfalls in Abhängigkeit von der Größe und Lage der Immobilie berechnet wird. Diese Abgabe ist jedoch nicht hoch.

Nebenkosten

Neben dem vereinbarten Kaufpreis werden Ihnen Nebenkosten entstehen. Als Faustregel empfehlen wir unseren Kunden, 4-5 % des Kaufpreises zu veranschlagen, um sämtliche Nebenkosten abzudecken.

Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen:

– Immobilienerwerbssteuer

Die Immobilienerwerbssteuer beträgt

Ab Januar 2024 gelten folgende Verkehrsteuern in Montenegro

bis 150.000,00 Euro 3%;

über 150.000,01 Euro : 4.500,00 Euro + 5% auf einen Betrag über 150.000,01 Euro;

über 500.000,01 Euro: 22.000,00 Euro + 6% auf einen Betrag über 500.000,01 Euro.

des Immobilien-Marktwertes. Der Marktwert wird vom Finanzamt bestimmt.

– Notargebühren

Die Notargebühren richten sich nach der Höhe der Vertragssumme.

Beispiel:

Bei einem Kaufpreis von 100.000 Euro beträgt die Notargebühr 350 Euro + MwSt. (21 %) = 423,50 Euro.

Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Details zu den Notarkosten.

– Rechtsbeistand

Das Anwaltshonorar bei einem Rundum-Service beträgt ca. 1000 Euro. Je nach Aufwand kann dieser Betrag hiervon abweichen.

– Dolmetscher

Wünschen Sie eine schriftliche Übersetzung des Kaufvertrages, beläuft sich das Honorar auf 20 Euro pro Seite.

Die Kosten für eine mündliche Übersetzung variieren von Gemeinde zu Gemeinde zwischen 40 und 80 Euro pro Stunde.

Wenn eine der Vertragsparteien bei der Vertragsunterzeichnung ihren ständigen Wohnsitz außerhalb Montenegros hat, ist die Anwesenheit eines vereidigten Dolmetschers vorgeschrieben.

– Sonstige kleine Ausgaben bis zu 100 Euro.

Wir erheben keine Maklergebühren vom Käufer.

Das Grundbuchamt muss den neuen Eigentümer innerhalb von 60 Tagen nach Vertragsunterzeichnung in das Grundbuch eintragen. Während der Hauptsaison im Sommer kann dieser Vorgang manchmal etwas länger dauern. Nach der Umschreibung der Besitzverhältnisse erhalten Sie darüber einen Bescheid sowie eine Abschrift des entsprechenden Grundbucheintrages.

