

Steuerliche Vorteile bei Immobilieninvestitionen im Ausland anhand ausgewählter Länder

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Mag. Karin Fuhrmann

Mag. Jürgen Rieger

09552530

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. JÜRGEN RIEGER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "STEUERLICHE VORTEILE BEI IMMOBILIENINVESTITIONEN IM AUSLAND ANHAND AUSGEWÄHLTER LÄNDER", 88 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 07.04.2025

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

2	Theoretische Grundlagen	4
2.1	Immobilieninvestitionen und deren Bedeutung	4
2.1.1	Zum Begriff der Investition	4
2.1.2	Immobilienwert in der wissenschaftlichen Literatur	5
2.1.3	Ermittlung des Immobilienwertes in der Praxis	7
2.1.4	Immobilieninvestitionen im Ausland	8
2.2	Doppelsteuerungsabkommen	10
3	Methodisches Vorgehen	12
3.1	Forschungsmethode	12
3.2	Datenerhebung	13
3.3	Fallauswahl	14
3.4	Einschränkungen der Studie	16
3.5	Reliabilität und Validität	16
3.6	Etische Überlegungen	17
4	Analyse der Länder	18
4.1	Fallstudie: Estland	18
4.1.1	Eigentumserwerb und rechtliche Rahmenbedingungen	19
4.1.2	Steuerliche Aspekte	20
4.1.3	Finanzierungsmöglichkeiten	23
4.1.4	Immobilienwert, Ertragsmöglichkeiten, und Marktentwicklung	24
4.2	Fallstudie: Zypern	27
4.2.1	Eigentumserwerb und rechtliche Rahmenbedingungen	28
4.2.2	Steuerliche Aspekte	28
4.2.3	Finanzierungsmöglichkeiten	33
4.2.4	Immobilienwert, Ertragsmöglichkeiten und Marktentwicklung	34
4.3	Fallstudie: Bulgarien	36
4.3.1	Eigentumserwerb und rechtliche Rahmenbedingungen	36
4.3.2	Steuerliche Aspekte	38
4.3.3	Finanzierungsmöglichkeiten	41
4.3.4	Immobilienwert, Ertragsmöglichkeiten, und Marktentwicklung	42
4.4	Fallstudie: Serbien	45
4.4.1	Eigentumserwerb und rechtliche Rahmenbedingungen	46
4.4.2	Steuerliche Aspekte	47
4.4.3	Finanzierungsmöglichkeiten	51
4.4.4	Immobilienwert, Ertragsmöglichkeiten, und Marktentwicklung	52
4.5	Fallstudie: Georgien	56

4.5.1 Eigentumserwerb und rechtliche Rahmenbedingungen57

4.5.2. Steuerliche Aspekte.....57

4.5.3 Finanzierungsmöglichkeiten59

4.5.4 Immobilienwert, Ertragsmöglichkeiten und Marktentwicklung.....60

5 Diskussion und Ausblick 63

Literaturverzeichnis 67

Abkürzungsverzeichnis 80

Tabellenverzeichnis..... 82

Kurzfassung

Die steuerlichen Vorteile und Herausforderungen internationaler Immobilieninvestitionen werden in der Masterarbeit anhand einer vergleichenden Fallstudie zu fünf Ländern untersucht: Estland, Zypern, Bulgarien, Serbien und Georgien. Auslandsimmobilieninvestitionen gewinnen angesichts der globalen Kapitalmobilität, Steueroptimierung und der zunehmenden Attraktivität osteuropäischer sowie kleinerer EU- und Nachbarstaaten an Bedeutung. Während westliche Industrienationen in der wissenschaftlichen Literatur umfassend behandelt werden, mangelt es an detaillierten Analysen der steuerlichen Rahmenbedingungen in diesen Märkten. Zugleich ist es häufig schwierig, an relevante Informationen zu gelangen, da sie entweder auf den Webseiten von Rechtsanwaltskanzleien und Immobilienagenturen nicht transparent präsentiert werden oder nur in der jeweiligen Landessprache vorliegen. Ziel der vorliegenden Arbeit ist die Erbringung einer fundierten Analyse, die steuerliche Chancen und Risiken beleuchtet und Investoren eine Entscheidungsgrundlage liefert. Die zentrale Forschungsfrage lautet: "Welche steuerlichen Vorteile und Herausforderungen ergeben sich bei internationalen Immobilieninvestitionen, insbesondere im Hinblick auf Doppelbesteuerungsabkommen und steuerliche Anreize für ausländische Investoren?" Die Untersuchung stützt sich auf ein qualitatives Forschungsdesign, das Fallstudienanalysen einschließt. Die Auswahl der Länder erfolgte anhand systematischer Auswahlkriterien. Die Daten wurden ausschließlich aus Sekundärquellen gewonnen, darunter wissenschaftliche Artikel, Gesetzestexte, internationale Bewertungsstandards sowie Informationen von Immobilienagenturen und Anwaltskanzleien. Die Analyse ergab, dass alle fünf Länder steuerliche Vorteile für ausländische Investoren bieten, wie etwa reduzierte Mehrwertsteuersätze, Sonderabschreibungen oder günstige Doppelbesteuerungsabkommen. Gleichzeitig bestehen erhebliche Unterschiede im Hinblick auf die Grunderwerbssteuer, die Kapitalertragsteuer, die Einkommensbesteuerung von Mieteinnahmen sowie bei der praktischen Umsetzung von Rechtsvorschriften. Estland und Zypern zeichnen sich durch einfache Steuerstrukturen und digitale Verwaltungsprozesse aus, während in Bulgarien und Serbien rechtliche Risiken und bürokratische Hürden bestehen, die eine sorgfältige Due Diligence erforderlich machen. Die Analyse ergibt zudem, dass Investitionen in diesen Ländern durch vergleichsweise niedrige Einstiegspreise und hohe Ertragschancen attraktiv sind, jedoch stets mit einer fundierten Analyse der lokalen Gesetzeslage kombiniert werden müsse

1 Einleitung

In der vorliegenden Arbeit wird zunächst die thematische Basis geschaffen und das Forschungsgebiet skizziert. Zuerst wird in Kapitel 1.1 die Bedeutung des Themas sowie die damit verknüpften Schwierigkeiten und Herausforderungen im Zusammenhang mit internationalen Immobilieninvestitionen erläutert. Besonderes Augenmerk wird dabei auf den Informationsmangel bezüglich steuerlicher Rahmenbedingungen in aufstrebenden Märkten sowie auf die Problematik widersprüchlicher oder unvollständiger Datenquellen gelegt. Im Anschluss daran werden in Kapitel 1.2 die Zielsetzung der Arbeit sowie der zugrunde liegenden Forschungsfrage. Auch wird der Aufbau der Arbeit erklärt und ein Überblick über die einzelnen Kapitel gegeben.

1.1 Relevanz des Themas und Problemstellung

Die Relevanz von Immobilieninvestitionen auf internationaler Ebene nimmt stetig zu. Dies ist vor allem auf die Globalisierung der Märkte, Strategien zur Steueroptimierung sowie die zunehmende Mobilität des Kapitals zurückzuführen.¹ In den letzten Jahren richtet sich das Interesse vermehrt auf osteuropäische Staaten sowie kleinere EU- und Nachbarländer da diese im Vergleich zu etablierten Märkten noch ungenutzte Renditepotenziale, geringere Einstiegskosten und steuerliche Anreize bieten. Obwohl bereits umfassende Untersuchungen zu Investitionen in Industrieländern westlichen Ursprungs vorliegen, mangelt es an wissenschaftlich fundierten Studien, die sich auf die steuerlichen Rahmenbedingungen in diesen Märkten konzentrieren. Diese sind in vielen Fällen weniger transparent, was zur Folge hat, dass der Erwerb von Informationen erschwert wird.²

¹ Vgl. Lynn, D. & Wang, T. :Emerging Market Real Estate Investment: Investing in China, India, and Brazil. John Wiley & Sons, Inc. New Jersey. 2011.

² Vgl. Allen, S., Berry, J. und McGreal, S.: Central and Eastern European property investment markets: issues of data and transparency, in: Journal of Property Investment & Finance, Jg. 24, H. 3. 2006, S. 211–220.

Die meisten Informationen bezüglich der Immobilieninvestitionen im Ausland sind auf den Webseiten der Unternehmen, welche als Makler agieren und der Rechtsanwaltskanzleien, die sich auf das Immobilienrecht spezialisieren, zu finden. Zudem sind diese Informationen oft oberflächlich dargestellt und die Artikel dienen primär dazu, für ihre Dienstleistungen zu werben und diese zu verkaufen. Außerdem ist es nicht einfach alle Informationen bezüglich der aktuellen Marktlage und deren Entwicklung zu finden. Zum einen liegt es daran, dass viele dieser Informationen in der offiziellen Sprache des Lands in der lokalen Presse zu finden sind, zum anderen werden oft widersprüchliche Behauptungen aufgestellt, was die Ermittlung der Fakten erschwert. Dies betrifft vor allem die aktuelle Entwicklung des Immobilienmarktes. Von diesem Hintergrund ist es sinnvoll, eine Arbeit zu erstellen, die alle wichtigen Aspekte berücksichtigt und somit einen umfassenden Überblick bietet.

1.2 Ziel und Aufbau der Arbeit

Diese Arbeit zielt darauf ab, folgende Forschungsfrage zu beantworten:

"Welche steuerlichen Vorteile und Herausforderungen ergeben sich bei internationalen Immobilieninvestitionen, insbesondere im Hinblick auf Doppelbesteuerungsabkommen und steuerliche Anreize für ausländische Investoren?"

Das Ziel dieser Arbeit besteht darin, eine umfassende Analyse der steuerlichen Rahmenbedingungen und Herausforderungen internationaler Immobilieninvestitionen zu liefern. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Rolle von Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) und steuerlichen Anreizen für ausländische Investoren. Die Arbeit untersucht, inwiefern unterschiedliche steuerliche Regelungen Investitionsentscheidungen beeinflussen, welche steuerlichen Vorteile genutzt werden können, und welche potenziellen Risiken bestehen. Zudem werden relevante steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten aufgezeigt, um Investoren eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu bieten. Durch eine vergleichende Analyse und Fallstudien soll herausgearbeitet werden, wie verschiedene Steuerstrategien in der Praxis angewendet werden können und welche Best Practices sich daraus ableiten lassen.

Die Arbeit besteht aus insgesamt fünf Hauptteilen. Kapitel 1 widmet sich der Darlegung des Themas und der Identifizierung der zugrunde liegenden Problemstellung. Des Weiteren werden die Zielsetzungen der Arbeit definiert und der strukturelle Aufbau der weiteren Abhandlung dargestellt.

Im zweiten Kapitel werden die theoretischen Grundlagen näher erläutert, darunter Definitionen und Bedeutung von Immobilieninvestitionen, Bewertungsansätze, steuerliche Konzepte sowie die Rolle von internationalen Standards und Institutionen (wie IVS, TEGoVA, RICS).

Kapitel 3 beschreibt das methodische Vorgehen der Arbeit und bietet einen Überblick über die angewendeten Methoden. Es werden die Herangehensweise, die Datenerhebung sowie die Auswahlkriterien für die Fallstudien erklärt.

Kapitel 4 bildet den Hauptteil der Arbeit und widmet sich der Analyse der fünf Fallstudienländer – Estland, Zypern, Bulgarien, Serbien und Georgien. Für jedes Land werden die rechtlichen Rahmenbedingungen des Eigentumserwerbs, steuerliche Vorschriften, Finanzierungsmöglichkeiten, Bewertungsstandards und Marktentwicklungen systematisch beleuchtet.

Kapitel 5 fasst die zentralen Erkenntnisse zusammen, vergleicht die untersuchten Länder im Hinblick auf Chancen und Herausforderungen und macht Vorschläge für künftige Forschung.

2 Theoretische Grundlagen

In diesem Kapitel werden die theoretischen Grundlagen der Arbeit näher erläutert, um ein besseres Verständnis zu verschaffen. Zunächst wird der Begriff der Investition im Kontext von Immobilien präzisiert und auf die ökonomische Relevanz von Immobilieninvestitionen eingegangen. Anschließend folgt eine Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Bewertungsansätzen und -standards zur Bestimmung des Immobilienwertes, wie dem Asset-Pricing-Ansatz oder dem Vergleichswertverfahren. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Rolle internationaler Bewertungsinstitutionen und -standards wie der TEGoVA, der IVSC und der RICS, die für Transparenz, Vergleichbarkeit und Qualitätssicherung bei grenzüberschreitenden Investitionen eine zentrale Bedeutung haben. Darüber hinaus werden die Besonderheiten von Auslandsinvestitionen im Immobilienbereich beleuchtet, einschließlich der Risiken, Chancen sowie der Faktoren, die bei der Auswahl eines Investitionsstandorts berücksichtigt werden sollten. Der Abschnitt schließt mit einer Einführung in das Konzept der Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) und ihrer Bedeutung für internationale Immobilienanleger.

2.1 Immobilieninvestitionen und deren Bedeutung

2.1.1 Zum Begriff der Investition

Der Begriff „Investition“ wird in der Literatur als die zielgerichtete Verwendung finanzieller Ressourcen definiert, die dazu dient, über den definierten Planungshorizont hinweg zukünftige Rückflüsse in Form von Einzahlungen oder Erträgen zu generieren.³ Zu den traditionellen Anlageformen zählen der Erwerb von Gold, Bankeinlagen, Postspareinlagen, der Erwerb von Immobilien sowie Versicherungspolicen.⁴ Im Gegensatz zu Ausgaben für Konsumzwecke, die unmittelbar der Bedürfnisbefriedigung dienen, zielen Investitionen vorrangig auf

³ Vgl. Lassen, U. Immobilienfinanzierung und Investition: Eine Einführung in Praxis und Theorie. Erich Schmidt Verlag, S.254

⁴ Vgl. Christina Jeyadevi, Types of Investment, in: Research Trends in Multidisciplinary Subjects, Bd. 2, 2021. S.46-49

Vermögensbildung und Sicherung der Zukunft. In der ökonomischen Literatur werden sie als zentrale Basis für wirtschaftliches Wachstum und die Zunahme des privaten Wohlstands betrachtet.

2.1.2 Immobilienwert in der wissenschaftlichen Literatur

Brueggeman und Fisher definieren Immobilien als „Dinge, die nicht beweglich sind, wie z. B. Grundstücke und dauerhaft mit dem Grundstück verbundene Einbauten“.⁵ Zu diesen dauerhaften Einbauten gehören auch Wohngebäude, die in dieser Arbeit als Immobilien bezeichnet werden.

Einer der wichtigsten Faktoren beim Kauf einer Immobilie ist deren Wert. In der empirischen Literatur zu den Bestimmungsfaktoren der Immobilienpreise sind mehrere Ansätze vorhanden. Diese unterscheiden sich anhand der Forschungsfrage und Datenlage. Einer der Ansätze, welcher oft verwendet wird, ist der Asset-Pricing-Ansatz.

Laut diesem Ansatz wird der Wert einer Immobilie anhand der erwarteten Rendite des Eigentümers unter Berücksichtigung der Faktoren Zeit und Risiko, die mit dem Eigentum verbunden sind, bestimmt. Ein Beispiel hierfür ist die Studie von Hott und Monnin, in der die Immobilienpreise mithilfe des Nutzerkostenmodells abgeleitet werden. Die Autoren zeigen auf, dass Immobilienpreise als Funktion der erwarteten, abdiskontierten zukünftigen Mieten oder Nutzerkosten interpretiert werden können.⁶ Die Ermittlung dieser kalkulatorischen Mieten ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Dazu gehören steuerliche Gegebenheiten, Hypothekenzinssätzen, Kosten für Instandhaltung, Abschreibungen, und prognostizierten Wertsteigerungen.⁷

Auch Helbing verwendet den Asset-Pricing-Ansatz in seiner Untersuchung von Immobilienpreiszyklen. Er greift auf diesen theoretischen Rahmen zurück, um Preisentwicklungen nicht nur mit Blick auf spekulative Übertreibungen, sondern auch auf fundamentale

⁵ Vgl. Brueggeman, W. B. & Fisher, J. D. (2011). Real Estate Finance and Investments. 14th ed. New York: McGraw-Hill/Irwin. S.3

⁶ Vgl. Hott, C. & Monnin, P. (2008): Fundamental Real Estate Prices: An Empirical Estimation with International Data, Journal of Real Estate Finance and Economics, 36(4), 427-450.

⁷ Vgl. ebd.

Bewertungsmaßstäbe hin zu analysieren.⁸ Des Weiteren findet der Asset-Pricing-Ansatz Anwendung in dem Werk von Barillas und Shanken.⁹

Ein weiterer Ansatz, welcher in der Literatur zu finden ist, fokussiert sich auf die Erschwinglichkeit von Wohneigentum für private Haushalte. Dabei wird untersucht, ob Immobilienpreise im Verhältnis zu Einkommen und Finanzierungsmöglichkeiten noch tragfähig sind. Hierbei sind das Preis-Einkommens-Verhältnis und die Beleihungsquote von großer Bedeutung. Zudem muss in Betracht gezogen werden wie viel Prozent des Einkommens für monatliche Hypothekenzahlungen aufgewendet werden müssen. Anhand diesen Indikatoren ist es möglich besser einzuschätzen, ob die Nachfrage aufrechterhalten werden kann oder ob Immobilien für viele Menschen zu teuer werden. Mit diesem Ansatz setzen sich Girouard et al. auseinander.¹⁰

Laut Büyükkaraciğan gibt es vier Faktoren, die den Wert und somit den Preis einer Immobilie beeinflussen: Nutzwert, Knappheit, Kaufmotiv und Kaufkraft.¹¹ Der Nutzwert ergibt sich aus ihrer Fähigkeit, den vorgesehenen Zweck – etwa als Wohnraum oder Geschäftsfläche – effektiv zu erfüllen und den Bedürfnissen der Nutzer gerecht zu werden.¹² Die Knappheit beschreibt das Verhältnis zwischen der Nachfrage nach einem Gut und dessen bestehendem oder künftigem Angebot. Wenn die Nachfrage konstant ist, führt eine begrenzte Verfügbarkeit in der Regel zu einem höheren Wert.¹³ Unter dem Kaufmotiv wird hier das Verlangen des Käufers, mit einer Immobilie grundlegende oder individuelle Bedürfnisse zu erfüllen. Der letzte Faktor ist die Kaufkraft, welche die finanzielle Fähigkeit einer Person darstellt, Güter mit Bargeld oder gleichwertigen Zahlungsmitteln tatsächlich erwerben zu können.¹⁴

Wenn es um die Bestimmung des Nutzwertes geht, spielt die Lage der Immobilie eine wichtige Rolle. Wie gut die Lage ist, wird anhand mehrerer Faktoren bestimmt wie z.B. die Distanz zum

⁸ Vgl. Helbling, T. F. (2005): Housing Price Bubbles – A Tale based on Housing Price Booms and Busts, BIS Papers, No. 21, Bank for International Settlements, Basle, 30-41.

⁹ Vgl. Barillas, F. & Shanken, J. (2017). Comparing Asset Pricing Models. SSRN Electronic Journal.

¹⁰ Vgl. Girouard, N., Kennedy, M., Van den Noord, P. & André, C. (2006): Recent House Price Developments, OECD Economics Department Working Paper, No. 475, OECD Publishing, Paris.

¹¹ Vgl. Büyükkaraciğan, N. (2021). Modern Methods Approach In Real Estate Valuation. Iksan Publications.

¹² Vgl. ebd.

¹³ Vgl. ebd.

¹⁴ Vgl. ebd.

Stadtzentrum, die Verkehrsanbindung und die Nähe zu öffentlichen Versorgungseinrichtungen, das Vorhandensein von Einkaufszentren, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, bestimmt.¹⁵

2.1.3 Ermittlung des Immobilienwertes in der Praxis

Die Bewertung von Immobilien sollte nach den Grundsätzen der Zuverlässigkeit, Einheitlichkeit und Transparenz erfolgen. Mangelnde Kenntnisse der Bewertungsmethoden können ein Hindernis für den Markteintritt darstellen, da die Bewertung von Immobilien eine Schlüsselkomponente bei der Risikobewertung darstellt. Daher ist die Einführung einheitlicher Bewertungsregeln für Versicherungsportfolios von großer Bedeutung.¹⁶

Die Funktion des Bewertungsstandards besteht in der Schaffung einer Grundlage für eine solide Praxis, um die Einhaltung des Regelwerks für die Rechnungslegung sicherzustellen.¹⁷ Die Personen, die die Bewertungsstandards festlegen, haben demnach die Aufgabe, technische Fragen und daraus resultierende Folgefragen zu erörtern.

Die Diskussion über die Harmonisierung auf europäischer und internationaler Ebene hat sich vor allem in den späten 90er Jahren des letzten Jahrhunderts entwickelt.¹⁸ Für diese Harmonisierung in Europa ist die TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) zuständig. Die Organisation ist ein europäischer Zusammenschluss nationaler Bewertungsorganisationen und wurde im Jahr 1997 gegründet. Die Hauptaufgabe besteht darin, die European Valuation Standards (EVS) zu entwickeln und zu fördern.¹⁹

¹⁵ Vgl. ebd.

¹⁶ Vgl. Downie, M. L.: Commercial Property Valuation Methods in European Countries. Cutting Edge Property Research Conference der Royal Institution of Chartered Surveyors, Universität Aberdeen. (1995, September).

¹⁷ Vgl. Eriksson, C., Adair, A., McGreal, S., & Webb, J. R. (2005). Harmonization of Investment Valuation Standards in Europe. Journal of Real Estate Literature, 13(1), S.47–64.

¹⁸ Vgl. C. McParland, S. McGreal und A. Adair: Concepts of Price, Value and Worth in the United Kingdom: Towards a European Perspective, in: Journal of Property Investment and Finance, Jg. 18 (2000), H. 1, S. 84–102.

¹⁹ Vgl. Berkhout, T., Hordijk, A. und Roggeveen, S.: Comparison of International Real Estate Valuation Standards, Vortrag auf der 25th Annual European Real Estate Society Conference (ERES), Reading, UK, 2018.

Eine weitere Organisation, die für die Harmonisierung der Bewertungsstandards zuständig ist, ist die International Valuation Standards Council (IVSC). Sie wurde im Jahr 1974 gegründet und fungiert als übergeordnete Instanz zur Entwicklung globaler Bewertungsstandards.²⁰ Die von der Organisation erarbeiteten International Valuation Standards (IVS) zielen auf die Schaffung einheitlicher Prinzipien zur Bewertung einer Vielzahl von Vermögenswerten ab.²¹ Die IVSC definiert the International Valuation Standards (IVS) als „...standards for undertaking valuation assignments using generally recognised concepts and principles that promote transparency and consistency in valuation practice.“²² Zu den Vermögenswerten, die mithilfe dieser Standards bewertet werden, zählen Immobilien, Unternehmen und Finanzinstrumente. Die IVS werden vor allem von internationalen Institutionen (z.B. die Weltbank) benutzt.

Auch die Global Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) gelten weltweit als Maßstab für Bewertungspraktiken. Die RICS definieren die Mindestanforderungen, wodurch ein verbindlicher Rahmen etabliert wird, der eine konsistente Qualität der Bewertungsleistungen von RICS-Mitgliedern und beaufsichtigten Unternehmen im Bereich der Wohnimmobilien gewährleistet.²³ Darüber hinaus definieren die Standards konkrete Anforderungen an RICS-Mitglieder und beaufsichtigte Unternehmen im Vereinigten Königreich, die Bewertungen von Wohnimmobilien in unterschiedlichen Kontexten durchführen.²⁴

2.1.4 Immobilieninvestitionen im Ausland

Da die Immobilienmärkte in entwickelten Ländern oft gesättigt sind, bringen die Mieteinnahmen weniger Gewinn. Deshalb werden von Investoren andere Länder und ihre Immobilienmärkte in Betracht gezogen, in denen etwas mehr Wachstum vorhanden ist.²⁵ Grundsätzlich gibt es mehrere

²⁰ Vgl. Ballwieser, W.: International Valuation Standards (IVS) – Bedarf, Reichweite, Würdigung, diskutiert anhand der Bewertung von Unternehmen und Goodwill, in: Schmalenbachs Zeitschrift für betriebswirtschaftliche Forschung, Jg. 72 (2020), DOI: 10.1007/s41471-020-00084-3.

²¹ Vgl. Ballwieser, 2020.

²² IVS: International Valuation Standards (IVS). Gültig ab 31. Januar 2020, London 2020, S. 1, Verfügbar unter: <https://www.ivsonline.org/>. Abgerufen am 17.11.2024].

²³ Vgl. Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS): RICS Home Survey Standard, November 2020.

²⁴ Vgl. ebd.

²⁵ Vgl. Lynn & Wang, 2011.

Faktoren, die Investitionen in Immobilien im Ausland fördern. Dazu zählen höhere Renditen, die Diversifizierung des Portfolios und die Möglichkeit, sich gegen Inflation abzusichern.²⁶

Eine Investition im Ausland muss gut überlegen werden, da eine inadäquate Auswahl des Objekts zu erheblichen finanziellen Verlusten führen kann.²⁷ Für eine erfolgreiche Investition in Immobilien ist es essenziell, dass Investoren sich umfassend mit den spezifischen Bedingungen des Landes und der Region sowie des Objekts auseinandersetzen.²⁸ Es ist jedoch zu bedenken, dass nicht alle Informationen, die im Internet verfügbar sind, verlässlich sind. Daher sollen nur Daten berücksichtigt werden, die von großen Immobiliengesellschaften, spezialisierter und offizieller Portale stammen.²⁹

Bei der Auswahl eines adäquaten Investitionsstandortes konstituiert die ökonomische Potenz des betreffenden Landes das maßgebliche Kriterium. Zudem ist die politische Stabilität als ein wesentlicher Faktor zu berücksichtigen.³⁰

Jedes Land hat eine eigenen Gesetze, die den Besitz und die Transaktionen von Immobilien regeln. Um die richtige Entscheidung beim Erwerb einer Immobilie zu treffen, ist es erforderlich diese gut zu verstehen. Zunächst muss sich der Käufer über die Eigentumsrechte von Ausländern in dem jeweiligen Land informieren.³¹ Des weiteren soll überprüft werden, ob es irgendwelche Eigentumsbeschränkungen für Nichtansässige gibt. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Besteuerung, die sich von Land zu Land unterscheidet.³² Deshalb ist es für den Investor wichtig zu verstehen, welche Steuerarten im Land der Immobilie anfällig sind. Bei Mieteinnahmen aus einer im Ausland gelegenen Immobilie ist der Investor in der Regel der Einkommenssteuer des Landes unterworfen, in dem die Immobilie liegt.³³ Beim Verkauf einer Immobilie muss auf die erwirtschafteten Gewinne Kapitalertragssteuer gezahlt werden. Beim Verkauf einer Immobilie

²⁶ Vgl. Ebd.

²⁷ Vgl. Vatin, N. und Gamayunova, O.: Real Estate Abroad: How to Make the Right Choice, in: Applied Mechanics and Materials, Bd. 670–671 (2014), S. 1612–1615.

²⁸ Vgl. ebd.

²⁹ Vgl. ebd.

³⁰ Vgl. ebd.

³¹ Vgl. IP Global (2024, September 27). Understanding Legal Requirements for Owning Property in Another Country. Verfügbar unter: <https://www.ipglobal-ltd.com/insights/understanding-legal-requirements-for-owning-property-in-another-country/>

³² Vgl. ebd.

³³ Vgl. ebd.

müssen neben der Kapitalertragsteuer auch Grundsteuern, Stempelgebühren und weitere Transaktionskosten entrichtet werden.³⁴

Die Finanzierung der Immobilie ist ein weiterer Punkt, welcher in Betracht gezogen werden soll. Oft verlangen die Banken im Zielland von ausländischen Investoren höhere Anzahlungen und die Zinssätze können höher ausfallen.³⁵

In der wissenschaftlichen Literatur wird der Fokus primär auf Investitionen in Ländern der westlichen Welt gelegt. Demgegenüber mangelt es an wissenschaftlichen Studien, die die Investitionsmöglichkeiten in den osteuropäischen Ländern und ihrer Nachbarschaft beleuchten. Adair et al. beschäftigen sich in ihrer Studie mit der Analyse von Daten- und Transparenzproblemen in Mittel- und Osteuropa.³⁶ Sie kommen zu dem Schluss, dass sich die Informationen über die Eigenschaften von Immobilienbeständen seit Anfang der 90er Jahre verbessert haben.

Okunevičiūtė Neverauskienė et al. erörtern in ihrer Studie die Frage, inwiefern das BIP-Wachstum, die Zinssätze und die Arbeitslosenquoten den Preis für Wohnimmobilien in politisch und wirtschaftlich stabilen osteuropäischen Ländern beeinflussen.³⁷ Vatin und Gamayunova widmen sich in ihrer Publikation den Investitionsmöglichkeiten in der Türkei, Griechenland und Ägypten.³⁸ In ihrer Untersuchung legen sie besonderen Wert auf die Erläuterung der Voraussetzungen, die ausländische Investoren erfüllen müssen, sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen

2.2 Doppelsteuerungsabkommen

Ein Doppelsteuerungsabkommen (DBA) ist ein Vertrag zwischen zwei Staaten, welcher regelt, welches Land das Besteuerungsrecht für bestimmte Einkünfte und Vermögen hat und als solches über dem nationalen Steuerrecht steht.³⁹ Das Ziel eines Doppelsteuerungsabkommens ist es, zu

³⁴ Vgl. ebd.

³⁵ Vgl. ebd.

³⁶ Vgl. Adair. et al., 2006.

³⁷ Vgl. Okunevičiūtė Neverauskienė, L., Linkevičius, D. und Andriušaitienė, D.: How Macroeconomic Factors Impact Residential Real Estate Prices in Eastern Europe, in: Business, Management and Economics Engineering, Jg. 23, H. 1. 2025, S. 30–43,

³⁸ Vgl. Vatin & Gamayunova, 2014.

³⁹ Vgl. Wirtschaftskammer Österreich (2024): Was sind Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)? Verfügbar unter: <https://www.wko.at/oe/news/info-doppelbesteuerungsabkommen->

vermeiden, dass eine Person oder ein Unternehmen doppelt besteuert wird. Durch das DBA wird sichergestellt, dass Einkommen bzw. Einnahmen nur einmal besteuert werden, was Investitionen zwischen den Ländern erleichtert. Wenn das DBA festlegt, dass der andere Staat das Besteuerungsrecht hat, werden die Einkünfte nach Unternehmen ausschließlich der dortigen steuerlichen Regeln versteuert.⁴⁰ In diesem Fall erfolgt die Vermeidung der Doppelbesteuerung, indem diese Einnahmen in Österreich befreit werden oder indem die Ausländersteuer auf die österreichische Einkommensteuer angerechnet wird.⁴¹

Österreich hat derzeit insgesamt 91 Doppelsteuerungsabkommen. Jedes Abkommen ist als ein eigener Staatsvertrag zu betrachten, was bedeutet, dass Abweichungen zwischen den DBAs vorhanden sein können. Jedoch ist hier anzumerken, dass sich jedes DBA an dem OECD-Musterabkommen orientiert.⁴²

Auch wenn ein Doppelsteuerungsabkommen das Resultat bilateraler Verhandlungen ist, kann es vorkommen, dass die Doppelbesteuerung nicht vermieden werden kann, aufgrund der Nicht-Einigigkeit zwischen Österreich und dem anderen Land.⁴³ In solchen Fällen ist es möglich, ein Verständigungsverfahren einzuführen.

[dba#:~:text=Österreich%20mit%20seiner%20starken%2C%20internationalen,Netz%20von%20derzeit%2091%20Abkommen.](#) [zuletzt abgerufen am 13.01.2025].

⁴⁰ Vgl. Wirtschaftskammer Österreich (2025): Doppelsteuerungsabkommen (DBA) – Vermeidung der Doppelbesteuerung, Verfügbar unter: <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/internationales-steuerrecht/doppelbesteuerungsabkommen/dba-allgemeines.html> [Abgerufen am 19.01.2025].

⁴¹ Vgl. ebd.

⁴² Vgl. ebd.

⁴³ Vgl. ebd.

3 Methodisches Vorgehen

In diesem Abschnitt wird der methodische Rahmen vorgestellt, der Entwicklung dieser Masterarbeit zugrunde liegt. Es beginnt mit einer Erklärung der angewandten Forschungsmethode und geht weiter zu der Diskussion über die Datenerhebung und die Auswahl der relevanten Länder. Daraufhin werden Überlegungen zu der Reliabilität und Validität dargestellt. Schließlich werden ethische Aspekte in Bezug auf die Forschung thematisiert.

3.1 Forschungsmethode

Laut Saunders et al. ist eine enge Verbindung zwischen Forschungsstrategie und Wahl der Methodik vorhanden.⁴⁴ Die am häufigsten angewandten Forschungsstrategien sind demnach die qualitative und die quantitative Methode.⁴⁵ Für die Beantwortung der Forschungsfrage in dieser Arbeit wurde ein qualitatives Vorgehen gewählt.

Unter qualitativer Forschung wird die Analyse von Themen, Mustern und Erfahrungen auf interpretative Weise verstanden. Der Fokus liegt auf der Analyse von Worten, Bedeutungen und einem tiefgreifenden Verständnis von Themen.⁴⁶ Der Kerngedanke dieser Methodik besteht darin, Informationen zu sammeln, die dem Verständnis eines Sachverhalts dienen, anstatt einer Theorie auf ihre Validität zu testen.⁴⁷

In dieser Arbeit kommt die Fallstudie als zentrale Forschungsstrategie zum Einsatz. Hierbei handelt es sich um eine tiefgreifende Forschungsstrategie, die vor allem in der qualitativen Sozialforschung häufig verwendet wird. Sie erlaubt es Wissenschaftlern, bestimmte Phänomene detailliert zu untersuchen, indem sie sich auf eine detaillierte Beobachtung und Analyse in deren natürlichen Zusammenhängen konzentrieren. Bei Fallstudien geht es darum, ein möglichst

⁴⁴ Vgl. Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2009). Research Methods for Business Students. 5th edition. Harlow: Pearson Education Limited.

⁴⁵ vgl. Bryman A. & Bell, E. (2017) Business Economics Research Methods. 3rd edition. Malmö: Liber.

⁴⁶ Vgl. Collis, J., & Hussey, R. (2014). Business Research: A Practical Guide for Undergraduate and Postgraduate Students. 4th edition. Basingstoke: Palgrave Macmillan.

⁴⁷ Streefkerk, R. (2020, March 13) Qualitative vs. quantitative research. Scribbr. Verfügbar unter: <https://www.scribbr.com/methodology/qualitative-quantitative-research/> [Abgerufen am 20.02.2025]

vollständiges Bild über ein bestimmtes Phänomen zu erhalten. Laut Creswell ist eine Fallstudie

„... a qualitative design in which the researcher explores in depth a program, event, activity, process, or one or more individuals. The case(s) are bound by time and activity, and researchers collect detailed information using a variety of data collection procedures over a sustained period of time.“⁴⁸

Bei den Fallstudien werden verschiedene Datenquellen sowie unterschiedliche Erhebungsmethoden herangezogen.⁴⁹ Fallstudien können auf verschiedene Arten strukturiert sein, je nach Forschungsziel und Kontext. Fallstudien können flexibel gestaltet werden: Sie können sich entweder auf einen einzelnen Fall oder auf mehrere Fälle konzentrieren. Zudem können sie entweder eine umfassende, detaillierte Analyse bieten oder spezifische Aspekte innerhalb eines breiteren Kontextes untersuchen.⁵⁰ Die Analyseeinheiten können sehr unterschiedlich sein und reichen von der Untersuchung einzelner Akteure bis hin zu Familien, Haushalten, Gemeinschaften, Organisationen, Ereignissen oder sogar konkreten Entscheidungen.⁵¹ Da Fallstudien eine gründliche Antwort auf die Fragen „Wie?“ und „Was?“ geben, sind sie gut geeignet für die Erklärung und Beschreibung von Phänomenen.⁵² Ein Grund für die Bevorzugung von Fallstudien als Forschungsmethode ist, dass sie eine genaue und gründliche Untersuchung von hochspezifischen und komplexen Themenzusammenhängen ermöglichen.

3.2 Datenerhebung

Die vorliegende Arbeit wurde unter Verwendung von Sekundärquellen verfasst. Zur Erhebung der relevanten Daten wurde eine umfassende Literaturrecherche durchgeführt. Zunächst wurde in den Datenbanken wie SpringerLink, Tylor&Francis, JSTOR, ProQuest nach einschlägigen Quellen recherchiert. Im Anschluss wurden Schlagwörter wie „Immobilien“, „Immobilienmarkt“,

⁴⁸ Vgl. Creswell, J. W. (2014). Research design: Qualitative, quantitative, and mixed method approaches (4th ed.). SAGE Publications. S.241

⁴⁹ Vgl. Yin, R. (2009): Case Study Research: Design and Methods., 4. Auflage, Thousand Oaks, Sage

⁵⁰ Vgl. Hussy, W., Schreier, M. & Echterhoff, G. (2013): Forschungsmethoden in Psychologie und Sozialwissenschaften für Bachelor, 2. Auflage, Berlin; Heidelberg, Springer

⁵¹ Vgl. De Vaus, 2021, S. 220

⁵² Vgl. Yin, 2009, S. 2.

„Investitionen“, „Steuern“, „rechtliche Voraussetzungen“, „Gesetz“, „Verkauf“, „Erwerb“, „Mieten“ usw. definiert und schließlich mit den Namen der ausgesuchten Länder kombiniert. Zudem wurden die einschlägigen Gesetze der jeweiligen Länder recherchiert und deren englische Übersetzungen aufgezeichnet, sofern vorhanden.

Des Weiteren wurden die relevanten Artikel in lokalen Zeitschriften identifiziert. Außerdem erfolgte eine Auswahl von Immobilienagenturen und Rechtsanwaltskanzleien, die über einen guten Ruf und Seriosität im Bereich des Immobilienrechts verfügen, da sie auf ihren Webseiten auch relevante Informationen veröffentlichen.

3.3. Fallauswahl

Um Transparenz und Nachvollziehbarkeit in der Forschung sicherzustellen, ist bei qualitativen Methoden eine detaillierte Erklärung des Auswahlprozesses notwendig.⁵³ Die Auswahl der relevanten Fälle folgte einem theoretischen und systematischen Ansatz, welcher sich an den Konzepten von Eisenhardt stützt.⁵⁴

Es wurden insgesamt vier Kriterien definiert, die bei der Auswahl die entscheidende Rolle gespielt haben:

- **Geographische Lage und Erreichbarkeit**

Das Land verfügt über eine strategisch günstige Anbindung an Europa und internationale Märkte, was sie für Investitionen und Geschäftsreisen attraktiv macht.

- **Wirtschaftliche Entwicklung und Wachstum**

Im Land ist eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu verzeichnen, welche auch durchsteigende ausländische Investoren unterstützt wird.

⁵³ Vgl. Bortz, J./ Döring, N. (1995): Forschungsmethoden und Evaluation. Berlin et al.: Springer, 2., vollständig überarbeitete und aktualisierte Auflage

⁵⁴ Vgl. Eisenhardt, K. M. (1989): Building Theories from Case Study Research, in: Academy of Management Review, Vol. 14, No. 4, 532-550.

- **Beziehungen zu der Europäischen Union**

Das Land pflegt das Land gute Beziehungen zu der Europäischen Union oder ist selber Teil der EU.

- **Lebensqualität und Attraktivität für Expats**

Das Land verzeichnet einen Zuwachs von ausländischen Fachkräften. Es ist eine internationale Gemeinschaft vorhanden.

Anhand dieser Kriterien wurden folgende fünf Länder für die Analyse ausgesucht: Serbien, Bulgarien, Zypern, Georgien und Estland. Die europäischen Staaten Serbien, Bulgarien und Zypern sind für österreichische Investoren aufgrund der geografischen Nähe einfach zu erreichen. Auch Georgien ist gut angebunden, da sich das Land zwischen Europa und Asien befindet. Zypern, Bulgarien und Estland sind Mitglieder der Europäischen Union, während Serbien und Georgien eine Mitgliedschaft anstreben. In allen diesen Ländern ist ein Zuwachs an ausländischen Fachkräften zu verzeichnen, insbesondere während der COVID-19 Pandemie, in der die Möglichkeit der Telearbeit einen zusätzlichen Anreiz bot.⁵⁵ Die Lebenshaltungskosten in den genannten Ländern sind im Vergleich zu den meisten anderen europäischen Ländern geringer.⁵⁶ Des Weiteren sind die genannten Staaten dafür bekannt, spezifische steuerliche und administrative Vergünstigungen für ausländische Fachkräfte anzubieten. Das übergeordnete Ziel dieser Maßnahmen besteht in der Förderung der Ansiedlung ausländischer Akteure sowie in der gezielten Anziehung internationaler Kapital- und Wissensströme.

⁵⁵ Vgl. Tomic, A. (2024, Dezember 24.). Ekspanzija stranih radnika u Srbiji: 70.000 dozvola na pomolu. *Bloomberg Adria*. [Anstieg der Zahl der ausländischen Fachkräfte in Serbien: 70.000 Genehmigungen in Aussicht]. Verfügbar unter: <https://rs.bloombergadria.com/ekonomija/srbija/70571/strani-radnici-u-srbiji-ocekuje-se-70000-dozvola/news>. [Abgerufen am: 27.11.2024]

Vgl. Gill, A. (2023, Oktober 4). Bansko: Bulgarias unlikely new digital nomad hub. BBC. Verfügbar unter: <https://www.bbc.com/travel/article/20231003-bansko-bulgarias-unlikely-new-digital-nomad-hub>

⁵⁶ Vgl. Nomad Hub (2025, März 5). 12 European Countries with the Lowest Taxes: 2025 Tax Guide. Verfügbar unter: <https://nomadcapitalist.com/finance/low-tax-countries-living-europe/> [Abgerufen am 20.04.2025]

Vgl. Jerzy, N. (2020, Oktober 10). In diesen EU-Ländern ist das Leben am billigsten Verfügbar unter: <https://www.capital.de/karriere/in-diesen-eu-laendern-ist-das-leben-am-billigsten> [Abgerufen am 20.02.2025]

3.4 Einschränkungen der Studie

Im Rahmen dieser Arbeit wird ausschließlich der Erwerb von Wohnimmobilien durch Privatpersonen untersucht. Der Erwerb durch juristische Personen oder Unternehmen wird nicht berücksichtigt, da dieser in rechtlicher, steuerlicher und struktureller Hinsicht deutlich komplexer ist und den Umfang dieser Untersuchung überschreiten würde. Indirekte Investitionsformen durch Beteiligungsgesellschaften oder Fonds werden auch nicht beachtet. Zudem wird der Erwerb von Grundstücken oder unbebauten Liegenschaften ausgeschlossen, da hierfür oftmals gesonderte, teils deutlich restriktivere gesetzliche Regelungen gelten, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

3.5 Reliabilität und Validität

Um die Qualität einer Studie zu gewährleisten, müssen spezifische Kriterien erfüllt werden. Dazu zählen Validität und Reliabilität. Der Begriff der Validität bezeichnet das Ausmaß, in dem ein Messinstrument oder eine Studie tatsächlich das misst, was es zu messen vorgibt.⁵⁷ Die Reliabilität wird als der Grad der Konsistenz definiert, d. h. die Frage, ob ein anderer Forscher bei einer Wiederholung der Studie zu demselben Ergebnis kommen würde.⁵⁸

Zu der Validität und Reliabilität dieser Studie tragen mehrere Faktoren bei. Primär wurde ein Forschungsdesign implementiert, welches eine umfassende Literaturrecherche, definierte Forschungsziele sowie adäquate Datenerhebungsverfahren einschloss. Zudem wurden potenzielle Schwächen der Studie identifiziert und daraufhin Korrekturmaßnahmen ergriffen.

⁵⁷ Vgl. Bortz, J., & Döring, N. (2006). Forschungsmethoden und Evaluation: Für Human- und Sozialwissenschaftler (4. Aufl.). Springer Medizin Verlag.

⁵⁸ Vgl. ebd.

3.6 Ethische Überlegungen

Ethische Überlegungen sind von grundlegender Bedeutung für jede wissenschaftliche Arbeit.⁵⁹ Die verwendeten Informationen, die in dieser Arbeit genannt werden, stammen aus öffentlich zugänglichen, seriösen und überprüfbaren Quellen. Potenzielle ethische Konflikte bezüglich Datenschutzes, Vertraulichkeit und informationeller Selbstbestimmung werden ausgeschlossen, indem auf die Erhebung oder Verarbeitung personenbezogener oder sensibler Daten verzichtet wird. Da keine direkte Interaktion mit natürlichen Personen vorhanden ist, sind auch keine Einwilligungen oder zusätzlichen Schutzmaßnahmen notwendig.

Zudem bestehen keine finanziellen oder persönlichen Interessenskonflikte, welche die Unabhängigkeit der Analyse beeinträchtigen könnten. Die Auswahl und Bewertung der Länder sowie der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen dienen ausschließlich zu Forschungszwecken.

Des weiteren werden wertende oder stereotype Aussagen konsequent vermieden, damit eine neutrale und respektvolle Analyse sichergestellt werden kann. Es wird darauf geachtet, die wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sachlich darzustellen, ohne dabei implizit Strategien zur aggressiven Steuervermeidung oder rechtlichen Umgehung zu fördern.

Ein weiteres zentrales Prinzip ist die wissenschaftliche Redlichkeit. Es ist von grundlegender Bedeutung, dass alle genutzten Quellen lückenlos belegt werden, Zitate ordnungsgemäß markiert sind und fremde Ideen deutlich kenntlich gemacht werden.⁶⁰ Daher wird in dieser Arbeit konsequent zwischen belegten Aussagen, begründeten Hypothesen und persönlichen Bewertungen unterschieden. Um die Nachvollziehbarkeit der Vorgehensweise zu maximieren, werden subjektive Auswahlentscheidungen, wie zum Beispiel im Hinblick auf die untersuchten Länder, offengelegt.⁶¹

⁵⁹ Vgl. Lienkamp, A. (2010). Forschung braucht Ethik. BdW. 157. S.17

⁶⁰ Vgl.ebd.

⁶¹ Vgl. ebd.

4 Analyse der Länder

In diesem Abschnitt werden die ausgewählten Länder ausführlich analysiert. Zunächst wird ein allgemeiner Überblick über jedes Land gegeben, um dem Leser grundlegende Informationen zu vermitteln. Anschließend werden der Eigentumserwerb und die rechtlichen Rahmenbedingungen im jeweiligen Staat diskutiert. Darüber hinaus werden steuerliche Aspekte, Optionen zur Finanzierung, Immobilienwerte sowie die Entwicklung des Immobilienmarktes eingehend erläutert.

4.1 Fallstudie: Estland

In den letzten Jahren hat sich Estland zu einem sehr anziehenden Standort für ausländische Investoren entwickelt. Ein bedeutender Standortvorteil besteht im hohen Qualifikationsniveau der estnischen Arbeitskräfte, was internationalen Unternehmen den Zugriff auf gut ausgebildetes Personal ohne größere Schwierigkeiten ermöglicht. Dieser Aspekt stellt für ausländische Investoren einen signifikanten Anreiz dar, da sie auf dem estnischen Markt problemlos qualifizierte Fachkräfte für ihre Unternehmungen finden können.⁶² Zudem ist die Attraktivität des Standorts Estland stark mit der politischen und wirtschaftlichen Stabilität verknüpft, da diese den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit und Vertrauen bietet. Dieses investitionsfreundliche Umfeld wird durch ein ausgewogenes und unternehmensfreundliches Steuersystem ergänzt, das insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen Anreize zur Wahl des Standorts schafft.⁶³

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der hohe Digitalisierungsgrad des Landes. Laut der Europäischen Kommission, stellt Estland eine der fortschrittlichsten E-Gesellschaften der Welt dar.⁶⁴ Das Land stellt eine Vielzahl digitaler Verwaltungsdienstleistungen bereit, die darauf abzielen, ein höheres Maß an Effizienz, Nachvollziehbarkeit und Transparenz in der unternehmerischen Praxis zu

⁶² Vgl. Invest in Estonia.: Study reveals top reasons for investing in Estonia. 2021. Verfügbar unter: <https://investinestonia.com/study-reveals-top-reasons-for-investing-in-estonia/> [zuletzt abgerufen am 11.02.2025].

⁶³ Vgl. ebd.

⁶⁴ Vgl. European Commission. (2016, 12. Januar). Estonia leads the way with advanced e-services for citizens. Verfügbar unter https://ec.europa.eu/regional_policy/en/projects/estonia/estonia-leads-the-way-with-advanced-e-services-for-citizens [abgerufen am 7. April 2025].

gewährleisten. Außerdem ist es auch möglich, eine elektronische Aufenthaltskarte für Ausländer online zu beantragen.⁶⁵

4.1.1 Eigentumserwerb und rechtliche Rahmenbedingungen

Ausländischen Investoren ist es gestattet Immobilien in Estland zu erwerben, wobei sie grundsätzlich estnischen Staatsbürgern gleichgestellt sind. Die Rechtsgrundlage für den Erwerb von Immobilien in Estland bildet das Gesetz über das Eigentum. Gemäß Kapitel 3, Abteilung 1, Paragraph 119 muss jeder Erwerb von Immobilien notariell beglaubigt werden, um seine Rechtsgültigkeit und Vollstreckbarkeit zu gewährleisten. Die in Estland erworbene Immobilien werden in der Regel in das Grundbuch, welches auf Estnisch als „Kinnistusraamat“ bezeichnet wird. Gemäß der gültigen Rechtsordnung wird die Eigentümerschaft einer Immobilie mit der Eintragung in das Grundbuch übertragen, was auch den amtlichen Nachweis darstellt.⁶⁶ Der Zugang zum Grundbuch ist für die Öffentlichkeit vorgesehen. Das Recht auf Einsichtnahme in das Grundbuch sowie auf Erhalt von Auszügen ist für jeden durch das gesetzlich vorgesehene Verfahren geregelt.⁶⁷ Für diese Dienstleistung wird eine Gebühr (etwa 3 EUR pro Immobilie) erhoben.⁶⁸

Da es in Estland vorkommen kann, dass es Unstimmigkeiten in Bezug auf Eigentum gibt, ist es von essentieller Bedeutung, vor dem Erwerb einer Immobilie die Eigentümerschaft des Verkäufers zu verifizieren.⁶⁹ Zudem sollte geprüft werden, ob an der Adresse Personen offiziell als Einwohner gemeldet sind.⁷⁰ Gemäß der estnischen Gesetzgebung sind Einwohner dazu verpflichtet, ihre Adresse im Einwohnermelderegister (Rahvastikuregister) eintragen zu lassen. Auch wenn eine Person nicht Eigentümer der betreffenden Immobilie ist, kann sie dennoch ein gesetzliches

⁶⁵ Vgl. ebd.

⁶⁶ RT I 1993, 65, 922, § 8

⁶⁷ RT I 1993, 39, 590 § 55.

⁶⁸ Vgl. CEE Legal Matters (2021, Dezember 23). Real Estate Laws and Regulations in Estonia. Verfügbar unter: <https://ceelawmatters.com/real-estate-2021/real-estate-estonia-2021>. [zuletzt abgerufen am 03.03.2025].

⁶⁹ Vgl. LawyersEstonia.com (2024, Juli 17). Purchase a Property in Estonia. Verfügbar unter: <https://lawyeresestonia.com/purchase-a-property-in-estonia/>

⁷⁰ Vgl. ebd.

Aufenthaltsrecht haben, wenn sie dort offiziell gemeldet ist. Zudem soll überprüft werden, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft (korterühistu) existiert. Im Falle das eine solche Vereinigung vorhanden ist, gehen die Rechte und Pflichten aus der Mitgliedschaft, die der Veräußerer zuvor innehatte, zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung automatisch auf den Erwerber über.⁷¹ Das bedeutet, dass der Käufer für die Schulden des Verkäufers gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft haftet.⁷²

4.1.2 Steuerliche Aspekte

4.1.2.1 Doppelsteuerabkommen zwischen Österreich und Estland

Zwischen Österreich und Estland gibt es ein Doppelbesteuerungsabkommen. Auch in diesem DBA spielt die Ansässigkeit die wichtigste Rolle. Eine Person gilt als in einem Vertragsstaat ansässig, wenn sie dort aufgrund ihres Wohnsitzes, ständigen Aufenthalts oder ihrer Geschäftsleitung steuerpflichtig ist.⁷³ Im Falle von Unklarheiten ist der gewöhnliche Wohnsitz zu berücksichtigen, gefolgt von der Staatsangehörigkeit. In Fällen, in denen eine eindeutige Zuordnung nicht möglich ist, treffen die zuständigen Behörden eine Vereinbarung. Im Falle von juristischen Personen sind die Behörden der Vertragsstaaten verpflichtet, sich um eine Einigung zu bemühen. Kommt eine solche Einigung nicht zustande, so gilt die juristische Person für die Inanspruchnahme von Abkommensvorteilen als nicht in einem der beiden Staaten ansässig.⁷⁴

4.1.2.2 Erwerb von Immobilien

Immobilieneigentum in Estland ist in der Verfassung des Landes (auf Estnisch „Eesti Vabariigi põhiseadus“) verankert. Gemäß Kapitel 2, Paragraph 32 des Grundgesetzes ist es jeder Person

⁷¹ Vgl. Elra20. Legal restrictions. O.D. Verfügbar unter: <https://www.elra.eu/contact-point-contribution/estonia/legal-restrictions-4/> [zuletzt abgerufen am 28..01.2025].

⁷² Vgl. ebd.

⁷³ Abkommen zwischen der Republik Österreich und der Republik Estland zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen BGBl. III Nr. 11/2003 idF. III Nr. 93/2018

⁷⁴ Vgl. ebd.

gestattet, ihr Eigentum zu besitzen, zu nutzen und zu verwalten, solange keine unangemessene Beeinträchtigung erfolgt.

Für ausländische Investoren, die aus dem EU-Raum kommen, ist es möglich Immobilien in Estland zu erwerben. Hierbei sind keine Einschränkungen im Vergleich zu den estnischen Staatsbürgern vorhanden.⁷⁵ Zudem wird im Land keine traditionelle Steuer auf die Übertragung von Immobilien erhoben. Jedoch gibt es gewisse Kosten, die von dem Käufer zu tragen sind. Es muss eine Notargebühr gezahlt werden, deren Höhe von dem Wert der Immobilie abhängt. Die Gebühr richtet sich nach einer festen Gebührentabelle, welche im Notargebührengesetz im Kapitel 3, Paragraph 22 zu finden ist. Die Tabelle 1 sind ein Paar Beispiele angeführt.

Wert der Immobilie	Notargebühr
102.260 EUR	160,40 EUR
204.520 EUR	313,80 EUR
300.390 EUR	457,60 EUR
511.300 EUR	773,95 EUR
600.770 EUR	908,15 EUR
639.120 EUR	958,65 EUR
Bis zu 1.278.235 EUR	958,65 EUR + 0.14% des Betrags des Transaktionswerts, der 639.120 EUR übersteigt
Bis zu 1.917.350 EUR	1853.40 EUR + 0.12% des Betrags des Transaktionswerts, der 1.278.235 EUR übersteigt

Tabelle 1: Immobilienwerte und Notargebühren in Estland⁷⁶

Gemäß dem Gesetz über Wohnungseigentum und Wohnungsgemeinschaften, Kapitel 2, Paragraph 6 müssen erworbenen Immobilien in das Grundbuch eingetragen werden.

⁷⁵ Vgl. RT 1992, 26, 349, Kapitel 2, §32

⁷⁶ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Notary Fees Act RT I 1996, 23, 456, § 22

4.1.2.3 Vermietung von Immobilien

Ausländische Investoren, die Einkünfte aus Immobilien in Estland erzielen, sind dazu verpflichtet, die Einkommenssteuer in Höhe von 22% an die zuständigen Behörden abzuführen, wobei kein Unterschied zwischen der Langzeit- und Kurzzeitmieten vorhanden ist.⁷⁷ Dieser Verpflichtung obliegt in der Regel dem Mieter der Immobilie. Er ist dafür verantwortlich, die Steuer einzubehalten und sie der estnischen Steuer- und Zollbehörde zu melden. Der Einbehalt dieser Steuer durch den Mieter befreit den Vermieter von der Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung.⁷⁸ Im Fall, dass der Mieter, keine Steuer einbehält, ist der nicht ansässige Vermieter dazu verpflichtet, die Steuererklärung abzugeben. Darüber hinaus haben Nichtansässige Anspruch auf einen atomatischen Abzug von 20% ihrer mietbezogenen Ausgaben. Damit dieser Anspruch geltend gemacht werden kann, muss der Vermieter der Immobilie eine Steuererklärung abgeben, auch wenn die Steuern seitens des Mieters bereits einbehalten wurden.⁷⁹

Von der 20-prozentigen Kostenabzugsregelung ist die Vermietung von Immobilien für vorübergehende Aufenthalte, wie z. B. Ferienvermietungen oder kurzfristige Unterkünfte über Airbnb oder booking.com, ausgenommen.⁸⁰ Stattdessen müssen diese Einkünfte als „Einkünfte aus Beherbergungsleistungen“ angegeben werden. Dies liegt daran, dass kurzfristige Vermietungen als eine andere Art von Geschäftstätigkeit angesehen werden, ähnlich wie der Betrieb eines Hotels oder einer Pension.⁸¹

⁷⁷ Vgl. Estnische Zoll- und Steuerbehörde (o.D.). Income from lease, rent, licence fees. Verfügbar unter: <https://www.emta.ee/en/private-client/taxes-and-payment/taxable-income/income-lease-and-rent-licence-fees>. [Abgerufen am: 16.03.2025]

Vgl. Estnische Zoll- und Steuerbehörde (o.D.). Rental income and licence fee. Verfügbar unter: <https://www.emta.ee/en/private-client/foreigner-non-resident/non-residents/rental-income-and-licence-fee#:~:text=Rental%20income%20is%20rent%2C%20consideration,on%20rental%20income%20is%2022%25>. [Abgerufen am: 17.03.2025]

⁷⁸ Vgl. ebd.

⁷⁹ Vgl. ebd.

⁸⁰ Vgl. Estnische Zoll- und Steuerbehörde, o.D..

⁸¹ Vgl. ebd.

4.1.2.4 Verkauf von Immobilien

Gemäß dem estnischen Einkommenssteuergesetz (Tulumaksuseadus) unterliegen nicht in Estland ansässige Personen einer Kapitalertragssteuer von 20% auf Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien in Estland, wie in § 15 (1) und (4) festgelegt. Der steuerpflichtige Gewinn wird ermittelt, indem die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den ursprünglichen Anschaffungskosten zusammen mit den abzugsfähigen Ausgaben, zu denen Renovierungskosten, Maklergebühren und Rechtskosten gehören, berechnet wird.⁸²

4.1.3 Finanzierungsmöglichkeiten

Ausländischen Staatsangehörigen bieten sich grundsätzlich diverse Möglichkeiten zur Immobilienfinanzierung, wobei die Inanspruchnahme entsprechender Modelle an bestimmte Voraussetzungen geknüpft ist. In der Regel wird ein Nachweis über ein regelmäßiges und ausreichendes Einkommen sowie über das Vorliegen einer gültigen Aufenthaltserlaubnis oder eines entsprechenden Visums gefordert. Darüber hinaus ist die Vorlage einer positiven Bonitätsbewertung unerlässlich, um die Kreditwürdigkeit des Antragstellers gegenüber potenziellen Finanzierungsinstitutionen zu belegen.⁸³ Eine vollständige Finanzierung des Immobilienkaufs über Fremdkapital ist in der Regel nicht möglich. Stattdessen ist eine Anzahlung erforderlich. Die Anforderungen an die Anzahlung hängen von mehreren Faktoren ab, darunter der Kreditgeber, der Wert der Immobilie und die Art der Hypothek. Diese beträgt in der Regel zwischen 10 % und 30 % des Kaufpreises der Immobilie.⁸⁴ Zu den Banken, welche Hypotheken für Ausländer anbieten, gehören Swedbank Estonia, SEB Estonia und Luminor Bank. Die Hypothekenzinsen liegen bei einer Laufzeit von 20 Jahren zwischen 0% und 4%.⁸⁵

⁸² Vgl. Income Tax Act¹ RT I 1999, 101, 903, §37 (1)

⁸³ Vgl. ExpatFocus (o.D.). Estonia – Property Financing. Verfügbar unter: <https://www.expatsfocus.com/estonia/guide/estonia-property-financing> [Abgerufen am: 01.03.2025]

⁸⁴ Vgl. Ebd.

⁸⁵ Vgl. Investropa (2024, November 10). Buying property in Estonia as a foreigner: a full guide. Verfügbar unter: <https://investropa.com/blogs/news/estonia-real-estate-foreigner#:~:text=To%20obtain%20a%20property%20loan,percentage%20of%20the%20property's%20value.> [Abgerufen am: 12.02.2025]

4.1.4 Immobilienwert, Ertragsmöglichkeiten, und Marktentwicklung

4.1.4.1 Ermittlung des Immobilienwertes

Die Ermittlung des Immobilienwertes in Estland entspricht den internationalen und europäischen Standards.⁸⁶ Dieses Verfahren wird von der Estonian Appraisers' Association (EAA), die als gemeinnützige Organisation 1995 gegründet wurde, geregelt. Die EAA ist maßgeblich an der Ausbildung von Gutachtern, der Entwicklung der Immobiliengesetzgebung, der Übersetzung und Förderung internationaler Bewertungsstandards und der Pflege der Zusammenarbeit mit TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) und IVSC (International Valuation Standards Committee) beteiligt.⁸⁷ Der Verband beaufsichtigt auch das Zertifizierungssystem für Immobiliengutachter, das dem paneuropäischen Zertifizierungssystem für Gutachter der TEGoVA folgt und auf der Norm EN 45013 basiert. Es gibt zwei Zertifizierungsarten: Das erste ist das Wohnimmobiliengutachterzertifikat, das speziell für den Wohnungsbau gilt, und das zweite ist das allgemeine Gutachterzertifikat, das für alle Immobilienarten gilt. Um ein zertifizierter Begutachter zu werden, muss bestimmte Kriterien erfüllen sein.⁸⁸ Dazu zählen Hochschulabschluss, Berufserfahrung, Ablegen schriftlicher und mündlicher Prüfungen, die Einhaltung der Berufsethik und die kontinuierliche berufliche Weiterbildung.

4.1.4.2 Ertragsmöglichkeiten und Marktentwicklung

In den vergangenen 14 Jahren wurde ein signifikanter Anstieg der Immobilienpreise in Estland beobachtet, welcher sich auf 230 Prozent beläuft.⁸⁹

Eine der Städte, die von ausländischen Investoren besonders nachgefragt wird, ist die Hauptstadt Tallinn, wo ein kontinuierlicher Preisanstieg zu beobachten ist. Der durchschnittliche

⁸⁶ Vgl. Kolbre, E., Kask, K. Real estate valuation in Estonia and its reconciliation with European standards // Harmonisation and freedom in the economic policy of the Republic of Estonia on integration into the European Union : presentations - articles of the IX Research and Training Conference, Tartu - Värskä, 2001. S. 361-368.

⁸⁷ Vgl. ebd.

⁸⁸ Vgl. ebd.

⁸⁹ Vgl. Wright, H. (2025, Januar 10). Estonia tops EU's housing price rise index. ERR News. Verfügbar unter: <https://news.err.ee/1609572427/estonia-tops-eu-s-housing-price-rise-index> [Abgerufen am: 20.03.2025]

Quadratmeterpreis ist seit dem Jahr 2023 um etwa 15 Prozent angestiegen.⁹⁰ Gemäß den Angaben von Ober Haus lag der Durchschnittspreis für Wohnungen bei 3.084 Euro pro Quadratmeter.⁹¹ Für neue Wohnungen wurde ein Durchschnittspreis von 4.205 EUR pro Quadratmeter ermittelt, während der Durchschnittspreis für bestehende Wohnungen bei 2.797 Euro pro Quadratmeter lag. Die teuersten Bezirke sind Kristine und Nord-Tallinn, wo eine neue Zwei-Zimmer-Wohnung durchschnittlich 224.500 EUR bzw. 209.500 EUR kostet.⁹²

Laut der Immobilienagentur 1Partner, wird für eine Ein-Zimmer-Wohnung eine Miete in Höhe von etwa 350 EUR verlangt, während eine Zwei-Zimmer-Wohnung zwischen 400 und 450 EUR kostet.⁹³

Eine weitere beliebte Stadt ist Tartu. Der durchschnittliche Preis für eine Ein-Zimmer-Wohnung beträgt 300 EUR zuzüglich Nebenkosten. Für solche Wohnungen in neueren Gebäuden muss man etwa 100 EUR mehr ausgeben.⁹⁴ Eine Zwei-Zimmer-Wohnung kann ab 350 EUR gemietet werden. Die Preisspanne beträgt zwischen 350 und 500 EUR. Die teuersten Gegenden in der Stadt sind Tammelinn und Veeriku, da sie sich in der Nähe von den Universitäten finden und somit sehr begehrt sind.⁹⁵

Für Kurzzeitmieten haben sich neben der Hauptstadt Tallinn und Tartu auch die Städte Kuressaare, Parnu, Võru, Paldiski, Haapsalu als profitabel erwiesen. Vor allem über digitale Plattformen wie Booking.com und Airbnb, werden die zur kurzfristigen Vermietung angebotenen Wohnungen angeboten. Die nachfolgende Tabelle bietet eine übersichtliche Darstellung wesentlicher Kennzahlen zur Rentabilität von Kurzzeitvermietungen in den genannten Städten.

⁹⁰ Investropa (2025, Februar 2). 12 statistics for the Estonia real estate market in 2025. Verfügbar unter: <https://investropa.com/blogs/news/estonia-real-estate-market>. [Abgerufen am: 18.01.2025]

⁹¹ Vgl. Global Property Guide (2024, August 5). Estonia Residential Real Estate Market Analysis 2024. Verfügbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/estonia/price-history> [Abgerufen am: 17.03.2025]

⁹² Vgl. ebd.

⁹³ Vgl. Koppel, K., Whyte, A. (2024, August 22). Tallinn rental prices starting to rise again. ERR. Verfügbar unter: <https://news.err.ee/1609431271/tallinn-rental-prices-starting-to-rise-again>. [Abgerufen am: 29.12.2024]

⁹⁴ Vgl. ebd.

⁹⁵ Vgl. ebd.

Stadt	Durchschnittlicher Tagespreis	Belegungsrate	Einnahmen
Tallinn	70 EUR	68%	945 EUR
Kuresaare	75 EUR	40%	748 EUR
Parnu	80 EUR	38%	657 EUR
Tartu	62 EUR	47%	626 EUR
Võru	93 EUR	26%	625 EUR
Paldiski	63 EUR	42%	542 EUR
Haapsalu	78 EUR	25%	451 EUR

Tabelle 2: Vergleich der durchschnittlichen Tagespreise, Belegungsraten und Einnahmen nach Stadt (Estland)⁹⁶

Estland stellt aus steuerlicher Sicht ein attraktives Land für internationale Immobilieninvestoren dar, denn beim Kauf von Immobilien gibt es keine klassische Grunderwerbsteuer. Dadurch sind die Einstiegskosten geringer. Zudem gewährleistet das Doppelbesteuerungsabkommen mit der Republik Österreich eine gewisse Rechtssicherheit, da dieses regelt, dass Einkünfte nicht doppelt versteuert werden. Ein weiterer Vorteil ist die pauschale Abzugsmöglichkeit von 20 % bei der Vermietung. Als Herausforderung könnte die 20-prozentige Kapitalertragsteuer beim Verkauf von Immobilien betrachtet werden. Je nach Wertsteigerung kann das einen großen Unterschied bei der Rendite machen. Auch bei der laufenden Vermietung ist zu beachten, dass der Mieter eigentlich die Steuer abführen muss. Im Falle dass das aber nicht passiert, bleibt die Verantwortung doch wieder beim Vermieter. Folglich führt das zu zusätzlichem bürokratischen Aufwand.

⁹⁶ Vgl. The Baltic Times (2023, Februar 14). The best cities for Airbnb in Estonia. Verfügbar unter: https://www.baltictimes.com/the_best_cities_for_airbnb_in_estonia/ [Abgerufen am 15.03.2025].

4.2 Fallstudie: Zypern

In den zurückliegenden Jahren hat sich die Republik Zypern zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort entwickelt. Diese Entwicklung ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen, darunter die internationale Ausrichtung des Landes sowie dessen strategisch günstige Lage. Ein wesentlicher Aspekt ist das Vorhandensein eines großen Angebots an mehrsprachigen Fachkräften in verschiedenen Bereichen, wobei Englisch als Geschäftssprache eine weite Verbreitung findet.⁹⁷ Des Weiteren ist ein Anstieg der Zuwanderung von ausländischen Arbeitskräften zu verzeichnen. Viele Unternehmen haben sich aufgrund des unternehmensfreundlichen Steuer- und Rechtssystems entschlossen, ihren Hauptsitz nach Zypern zu verlegen.⁹⁸ Abgesehen von den wirtschaftsstrukturellen Vorteilen, die Zypern bietet, überzeugen auch die Standortfaktoren des Landes. Dazu zählen ein hohes Maß an öffentlicher Sicherheit, ein gemäßigtes Mittelmeerklima und eine moderne, leistungsfähige Infrastruktur.⁹⁹

Die bevorstehende Analyse bezieht sich ausschließlich auf die international anerkannte Republik Zypern. Der nördliche Teil der Insel (Türkische Republik Nordzypern) wird aufgrund seiner völkerrechtlich nicht anerkannten Stellung nicht betrachtet. Internationale Organisationen wie die Vereinten Nationen sowie die Europäische Union erkennen ausschließlich die Republik Zypern als legitime Staatsgewalt an. Eine Investition in Nordzypern ist mit erheblichen politischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden, unter anderem aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse, eingeschränkter internationaler Rechtsdurchsetzung sowie fehlender Integration in den europäischen Rechtsrahmen. Daher werden diese im Rahmen dieser Arbeit nicht betrachtet.

⁹⁷ Vgl. Peddicord, K. (2024, 31. Oktober). 8 things to know about Cyprus—Europe's most affordable beach paradise. Forbes. Verfügbar unter <https://www.forbes.com/sites/kathleenpeddicord/2024/10/31/8-things-to-know-about-cyprus-europes-most-affordable-beach-paradise/> [abgerufen am 7. April 2025].

⁹⁸ Vgl. Pelekanos, C., Amireh, R. (2023). Cyprus as an attractive business hub. PwC Cyprus. Verfügbar unter: <https://www.pwc.com.cy/en/press-room/articles-2023/cyprus-as-an-attractive-business-hub.html>. [Abgerufen am 20.02..2025].

⁹⁹ Vgl. Semotiuk, A. (2020, Mai 28). Why Cyprus Is Attractive For High New Worth Investor Immigrants. Forbes. Verfügbar unter: <https://www.forbes.com/sites/andyjsemotiuk/2020/05/28/why-cyprus-is-attractive-for-high-new-worth-investor-immigrants/>. [Abgerufen am 07.03.2025].

4.2.1 Eigentumserwerb und rechtliche Rahmenbedingungen

Ausländische natürliche Personen aus dem EU-Raum sind bei dem Erwerb einer Immobilie den zypriotischen Staatsbürger gleichgestellt.

Alle Immobilien, die in Zypern erworben werden, müssen in das Grundbuch eingetragen werden. Der Eigentümer des Grundstücks erhält eine Eigentumsurkunde, welche als Nachweis über die Eintragung des Eigentums in die Grundbücher dient. Darin werden zahlreiche Informationen eingetragen, darunter die Nummer der Eintragung des Grundstücks, die Parzellennummer, der Lageplan, die Art des Grundstücks (Haus, Wohnung, Feld, Exedra), die genaue Größe des Grundstücks in Quadratmetern, der Name des Eigentümers und seine Adresse, die Stadt, der Bezirk, die Lage des Grundstücks und der Anteil des Eigentümers. Zudem sind darin alle mit dem Grundstück verbundenen Rechte, wie z. B. Zugangsrechte, aufgeführt.

4.2.2 Steuerliche Aspekte

4.2.2.1 Doppelbesteuerabkommen zwischen Österreich und Zypern

Ein Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Zypern und der Republik Österreich ist seit 1991 vorhanden. Auch in diesem Abkommen spielt die Ansässigkeit der Person die zentrale Rolle. Die Ansässigkeit wird dem Staat zugeordnet, in dem die Person eine ständige Wohnstätte hat.¹⁰⁰ Hat sie in beiden Staaten eine Wohnstätte, ist der Staat maßgeblich, zu dem engere persönliche und wirtschaftliche Beziehungen bestehen. Wenn kein Mittelpunkt der Lebensinteressen feststellbar ist oder keine ständige Wohnstätte vorhanden ist, wird der Staat als ansässig betrachtet, in dem die Person ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat.¹⁰¹ Im Falle, dass der gewöhnliche Aufenthalt in beiden oder in keinem der Länder vorhanden ist, wird der Staat als ansässig betrachtet, dessen Staatsangehörigkeit die Person besitzt. Gemäß dem Artikel 6, Abs. 1 des DBA werden die Einkünfte, aus unbeweglichem Vermögen in dem Staat besteuert, in dem sich dieses befindet. Die

¹⁰⁰ Vgl. Abkommen zwischen der Republik Österreich und der Republik Zypern zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen BGBl. III Nr. 93/2018 idF. BGBl. Nr. 709/1990, Art. 4 Abs 1.

¹⁰¹ Vgl. DBA Art.4 Abs. 2

Einkünfte, die Zypern gemäß dem DBA besteuern darf, werden in Österreich grundsätzlich steuerfrei gestellt. Jedoch wird in Österreich das Progressionsvorbehaltsprinzip angewendet. Darüber hinaus sieht das Abkommen einen umfassenden Informationsaustausch¹⁰² sowie die Möglichkeit eines Verständigungsverfahrens bei Auslegungsfragen oder Konflikten¹⁰³ vor.

4.2.2.2 Erwerb von Immobilien

Beim Erwerb von Immobilien in Zypern fallen sogenannte Abtretungsgebühren an, die gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen vom Käufer zu entrichten sind. Die Erhebung dieser Gebühren erfolgt im Rahmen der offiziellen Grundbucheintragung durch das zuständige District Land Office.

Die Höhe der Abtretungsgebühren bemisst sich auf Basis des zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs festgestellten Marktwerts der Immobilie. Die jeweils anzuwendenden prozentualen Sätze sind progressiv gestaffelt und können der nachfolgenden Tabelle 3 entnommen werden.

Immobilienwert	%
Bis 85.430 EUR	3
Von 85.431 EUR bis 170.860 EUR	5
Über 170.861 EUR	8

Tabelle 3: Die Abtretungsgebühren nach Immobilienwert in Zypern¹⁰⁴

Neben den Abtretungsgebühren muss auch die Stempelsteuer gezahlt werden, die von dem Immobilienkäufer bei der Eintragung des Kaufvertrags in das Grundbuch zu entrichten ist. Die Höhe der Steuer basiert ebenso auf dem Immobilienwert. Tabelle 4 gibt eine Auskunft darüber:

¹⁰² Vgl. DBA. Art. 26.

¹⁰³ Vgl. DBA. Art. 25.

¹⁰⁴ Eigene Erstellung in Anlehnung an Cyprus Properties (o.D.): Transfer Fees and Stamp Duty Calculator.

Verfügbar unter: <https://cyprusproperties.com.cy/tools/transfer-fees-and-stamp-duty-calculator>. [Abgerufen am 14.03.2025].

Immobilienwert	%
Die ersten 5.000 EUR	0
Über 5.000 EUR bis 170.000 EUR	0.15
Über 170.861 EUR	0.20

Tabelle 4: Stempelsteuer beim Immobilienkauf in Zypern nach Immobilienwert¹⁰⁵

Zudem muss die Mehrwertsteuer in Höhe von 19 % gezahlt werden, sofern es sich um den Kaufpreis von neuen Immobilien handelt. Diese kann jedoch auf 5 % gesenkt werden, wenn die Immobilie als ständiger Hauptwohnsitz des Antragstellers genutzt werden soll.¹⁰⁶ Es ist wichtig hier anzumerken, dass diese Ermäßigung nur auf die ersten 200 m² angewandt wird. Die Fläche, die darüber hinaus geht, unterliegt dem normalen Mehrwertsteuersatz von 19%.

4.2.2.3 Vermietung von Immobilien

Im Rahmen der Vermietungstätigkeit einer Immobilie in Zypern unterliegt der daraus erzielte Ertrag der Einkommensteuerpflicht des Vermieters. Die steuerliche Bemessungsgrundlage richtet sich dabei nach einem progressiv ausgestalteten Einkommensteuertarif, dessen konkrete Staffelung in der nachfolgenden Tabelle dargestellt wird.

¹⁰⁵ Eigene Erstellung in Anlehnung an Cyprus Properties (o.D.): Transfer Fees and Stamp Duty Calculator. Verfügbar unter: <https://cyprusproperties.com.cy/tools/transfer-fees-and-stamp-duty-calculator>. [Abgerufen am 14.03.2025].

¹⁰⁶ Vgl. Philipppou Legal & Tax Services (2024, August 28). Stamp Duty Cyprus: Property Taxes and Expenses for Buyers, Owners and Sellers. Verfügbar unter: <https://philippoulaw.com/cyprus-guides/cyprus-property-taxes/>. [Abgerufen am: 07.03.2025]

Einkommen	Steuersatz
bis 19.500 EUR	0%
19.501 – 28.000 EUR	20%
28.001 – 36.3000 EUR	25%
36.301 – 60.000 EUR	30%
Über 60.000EUR	35%

Tabelle 5: Einkommensteuersätze bei der Vermietung von Immobilien in Zypern¹⁰⁷

Zudem müssen alle Privatpersonen, die Mieteinnahmen erzielen, einen Beitrag zum allgemeinen Gesundheitssystem leisten. Dieser Beitrag beträgt 2,65 % der Bruttomieteinnahmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gesamtjahreseinkommen aus allen Quellen auf maximal 180.000 EUR begrenzt ist.¹⁰⁸

Des Weiteren unterliegen die in Zypern ansässige Personen der sogenannten Sonderabgabe für die Verteidigung (Special Defence Contribution, SDC), die auf Mieteinnahmen erhoben wird. Die SDC wird mit 3 % auf 75 % der Bruttomieteinnahmen berechnet.¹⁰⁹ Nicht-ansässige Personen sind von dieser Abgabe befreit.

Im Rahmen der steuerlichen Regelungen bestehen für Investoren einige Begünstigungen. Der Eigentümer kann bestimmte Ausgaben im Zusammenhang mit dem Mietobjekt absetzen. Dazu zählen Instandhaltungskosten, Versicherungsprämien und Zinsen für Darlehen, die zum Erwerb des Objekts verwendet wurden.¹¹⁰ Zusätzlich wird auf die Bruttomieteinnahmen ein Pauschalabzug von 20 % für Abnutzung vorgenommen.¹¹¹

Ein weiterer Punkt, der für ausländische Investoren relevant ist, ist die jährliche Abgabe einer Steuererklärung in Zypern. Laut der geltenden Gesetzgebung ist man dazu verpflichtet, wenn sein

¹⁰⁷ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Philippou Legal & Tax Services (2024, August 22). Taxation of Rental Income in Cyprus: A Comprehensive Guide for Individuals and Cypriot Companies. Verfügbar unter: <https://philippoulaw.com/articles/taxation-of-rental-income-in-cyprus-a-comprehensive-guide-for-individuals-and-cypriot-companies/> [Abgerufen am 29.01.2025].

¹⁰⁸ Vgl. Philippou Legal & Tax Services (2024, August 22). Taxation of Rental Income in Cyprus: A Comprehensive Guide for Individuals and Cypriot Companies. Verfügbar unter: <https://philippoulaw.com/articles/taxation-of-rental-income-in-cyprus-a-comprehensive-guide-for-individuals-and-cypriot-companies/> [Abgerufen am 29.01.2025].

¹⁰⁹ Vgl. ebd.

¹¹⁰ Vgl. ebd.

¹¹¹ Vgl. ebd.

zu versteuerndes Einkommen die Summe von 19.500 EUR überschreitet.¹¹² Hierbei spielt das Land des steuerlichen Wohnsitzes der Person keine Rolle.

4.2.2.4 Verkauf von Immobilien

Beim Verkauf einer Immobilie ist eine Kapitalertragssteuer in Höhe von 20 % zu entrichten. Jeder Verkäufer hat Anspruch auf einen einmaligen Freibetrag in Höhe von 17.086 EUR der auf die ersten erzielten Gewinne aus dem Immobilienverkauf steuerfrei angerechnet wird.¹¹³ Unter der Prämisse, dass der Verkäufer in der betreffenden Immobilie über einen Zeitraum von fünf Jahren hinweg wohnhaft war, sind die ersten 85.430 Euro steuerfrei.¹¹⁴

Der zu versteuernde Gewinn ergibt sich, indem vom Verkaufspreis ein Betrag abgezogen wird, der aus verschiedenen abzugsfähigen Aufwendungen besteht. Folgendes zählt insbesondere dazu:

- die Kosten für den Erwerb der Immobilie (z. B. der ursprüngliche Kaufwert),
- die Gebühren, die beim Eigentumsübergang auf den Verkäufer anfallen,
- nachweisbare Investitionen zur Aufwertung der Immobilie (z.B. bauliche Anpassungen oder das Einrichten einer Zentralheizung),
- die Provisionen für Makler (hierbei muss es sich um einen ordnungsgemäß in Zypern registrierten Immobilienmakler handeln).¹¹⁵

Zusätzlich zu den zuvor genannten Kosten sind auch geringfügige Nebenkosten zu verzeichnen, die gemäß vertraglicher oder gesetzlicher Bestimmungen in aller Regel vom Verkäufer getragen werden müssen. Dazu gehören der Grundbuchauszug, der zwischen 10 und 50 EUR kostet, sowie Kopien von Bau- und Lageplänen und früheren Verträgen, die beim Grundbuchamt erhältlich sind und zwischen 5 und 40 EUR kosten.¹¹⁶

¹¹² Vgl. ebd.

¹¹³ Vgl. Philipoppou Legal & Tax Services (2024, August 28). Stamp Duty Cyprus: Property Taxes and Expenses for Buyers, Owners and Sellers. Verfügbar unter: <https://philippoulaw.com/cyprus-guides/cyprus-property-taxes/> [Abgerufen am 21.01.2025].

¹¹⁴ Vgl. Kumar, K. (2024, Juni 06). Guide to Property Taxes in Cyprus. *Global Property Guide*. Verfügbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/cyprus/taxes-and-costs>. [Abgerufen am 02.03..2025].

¹¹⁵ Vgl. Philipoppou Legal & Tax Services (2024)

¹¹⁶ Vgl. ebd.

4.2.3 Finanzierungsmöglichkeiten

Ausländischen Investoren stehen Finanzierungsmöglichkeiten in Zypern zur Verfügung. Jedoch wird hierfür eine gültige Aufenthaltsgenehmigung vorausgesetzt. Eine Möglichkeit, diese zu erhalten, besteht darin, im Land 300.000 EUR zu investieren.¹¹⁷ Zudem muss man über einen stabilen Arbeitsplatz verfügen sowie gute Bonität. Die Banken, die auch ausländischen Investoren Kredite geben sind Hellenic Bank, Alpha Bank Cyprus und die Bank of Cyprus.¹¹⁸

Die Zinssätze liegen zwischen 1,9 % und 7,5 %. Für Neubauten fallen sie in der Regel niedriger aus und liegen zwischen 1,9 % und 4,5 %. Bei Bestandsimmobilien sind sie meistens höher und bewegen sich zwischen 5 % und 7,5 %.¹¹⁹

Die Laufzeiten der Kredite liegen normalerweise zwischen fünf und vierzig Jahren. Zudem ist es oft möglich eine vorzeitige Rückzahlung vorzunehmen, wobei keine Zusatzkosten entstehen.¹²⁰

Um einen Kredit von der Bank zu erhalten, muss der Investor Eigenkapital einbringen. Die Höhe des Eigenkapitals hängt von der Art der Immobilie ab. Bei Neubauten beträgt die Anzahlung 10-30% des Gesamtwertes der Immobilie. Bei Bestandsimmobilien ist die Summe etwas höher und beläuft sich auf 40-50% des Immobilienwertes.¹²¹

Gemäß der gesetzlichen Regelung wird eine maximale Obergrenze für die monatliche Hypothekenbelastung festgelegt. Diese darf 30 % des regelmäßigen Einkommens des Kreditnehmers nicht überschreiten.¹²² Diese Maßnahme dient dazu, die langfristige Rückzahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Zudem wird eine finanzielle Überbelastung des Kreditnehmers vermieden.

¹¹⁷ Vgl. Buglo, I. (2025, Januar 15). Cyprus mortgage for expats: a complete guide with rates, terms, and risks. *Immigrant Invest*. Verfügbar unter: <https://imin-cyprus.com/guide/mortgages-in-cyprus/>. [Abgerufen am: 03.02.2025]

¹¹⁸ Vgl. Investopedia. (2024, November 10). Buying a property in Cyprus as a foreigner: a full guide. Verfügbar unter: <https://investopedia.com/blogs/news/cyprus-real-estate-foreigner>. [Abgerufen am 29.01.2025].

¹¹⁹ Vgl. ebd.

¹²⁰ Vgl. ebd.

¹²¹ Vgl. ebd.

¹²² Vgl. Buglo, 2025.

4.2.4 Immobilienwert, Ertragsmöglichkeiten und Marktentwicklung

4.2.4.1 Ermittlung des Immobilienwertes

Alle Regeln und Vorgaben zur Ermittlung des Immobilienwertes in Zypern werden von der Cyprus Property Valuers Association (ΣΕΕΑΚ oder CVA) geregelt. Die CVA ist Mitglied der TEGOVA.

Immobiliengutachter müssen Mitglied der Cyprus Property Valuers Association sein. Zudem wird ein Abschluss im Immobiliensektor vorausgesetzt. Die Arbeit der Gutachter wird durch das „RICS-Handbuch für Schätzungen und Bewertungen“ geregelt.¹²³

In der Regel wird bei einer Immobilienbewertung ein breiterer Marktkontext berücksichtigt, d.h. makroökonomische Bedingungen und Trends wie Zinssätze und Inflation, und Grundstücks- und Gebäudespezifikationen.¹²⁴

Bei der Verwendung oder Erstellung eines Bewertungsmodells zur Ermittlung des Immobilienwertes muss der Bewerter die Annahmen des Modells, die Einschränkungen und die mit den Annahmen verbundenen Risiken aufzeichnen.¹²⁵ Zudem muss das Bewertungsmodell den IVS-Standards entsprechen, unabhängig von der Art und anderen Besonderheiten.¹²⁶

4.2.4.2 Ertragsmöglichkeiten und Marktentwicklung

In den letzten Jahren verzeichnete der zypriotische Mietmarkt einen kontinuierlichen Anstieg der Mietpreise. Im dritten Quartal 2024 stiegen die Mieten für Wohnungen im Jahresvergleich um 1,9 %.¹²⁷ Laut einem Bericht der Landbank Group liegt die durchschnittliche Monatsmiete für eine Wohnung in Zypern bei 1.803 EUR.¹²⁸ Es ist jedoch wichtig anzumerken, dass die

¹²³ Vgl. Developers Cyprus (o.D.) Property valuation in Cyprus. Verfügbar unter: <https://www.developerscyprus.com/services/property-valuation/>. [Abgerufen am 27.01.2025].

¹²⁴ Vgl. ebd.

¹²⁵ Vgl. ebd.

¹²⁶ Vgl. ebd.

¹²⁷ Vgl. Estate of Cyprus: Apartment prices and rents in Cyprus: results of the third quarter of 2024, 20.11.2024. Verfügbar unter: <https://estateofcyprus.com/apartment-prices-and-rents-in-cyprus-results-of-the-third-quarter-of-2024/>. [Abgerufen am 06.01.2025].

¹²⁸ Vgl. The Future.: The Highs And Lows Of Cyprus Rental Prices: A District-By-District Breakdown. 21.01.2025. Verfügbar unter: <https://thefuturemedia.eu/the-highs-and-lows-of-cyprus-rental-prices-a-district-by-district-breakdown/> [Abgerufen am 02.02.2025].

Durchschnittswerte verbergen signifikante Disparitäten zwischen den einzelnen Städten. Die teuerste Stadt ist Limassol, wo eine Ein-Zimmer-Wohnung durchschnittlich 1.599 EUR kostet. Der Preis für eine Zwei-Zimmer-Wohnung beläuft sich bei 2.742 EUR, während eine Drei-Zimmer-Wohnung üblicherweise etwa 3.225 EUR kostet.¹²⁹ Etwas günstiger sind die Städte Larnaca und Paphos. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung in Larnaca kostet 1.114 EUR. So eine Wohnung in Paphos kostet etwa 100 EUR mehr.¹³⁰ Die Hauptstadt von Zypern, Nicosia, gehört zu den günstigeren Optionen. Hier werden für eine 2-Zimmer-Wohnung 996 EUR verlangt, während eine 1-Zimmer-Wohnung bereits ab 674 EUR angeboten wird.¹³¹

Diese regionalen Unterschiede zeigen sich auch bei den Kaufpreisen. Jedoch sind sie nicht so ausgeprägt. Die teuerste Stadt für den Erwerb eine Immobilie ist Limassol. Die nachfolgende Tabelle präsentiert eine Gegenüberstellung der durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter in zypriotischen Städten.

Stadt	Durchschnittlicher Preis pro Quadratmeter
Nicosia	2.000 – 3.500 EUR
Limassol	2.500 – 4.500 EUR
Larnaca	2.000 – 3.500 EUR
Paphos	2.500 – 4.000 EUR
Ayia Napa	2.500 – 4.00 EUR
Protaras	2.500 – 4.000 EUR
Troodos Mountains	1.500 – 4.000 EUR

Tabelle 6: Regionale Unterschiede der Wohnungskaufpreise in Zypern¹³²

¹²⁹ Vgl. ebd.
¹³⁰ Vgl. ebd.
¹³¹ Vgl. ebd.
¹³² Eigene Darstellung in Anlehnung an: Nussupbekova, T.: Cyprus’s Residential Property Market Analysis 2024. *Global Property Guide*. 15.07.2024. Verfügbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/cyprus/price-history> [Abgerufen am 08.02.2025].

4.3 Fallstudie: Bulgarien

Ein wesentlicher Standortvorteil Bulgariens ist dessen geografische Lage, die in erheblichem Maße zur Attraktivität des Landes für internationale Investitionen beiträgt. Seine strategische Lage an der Schnittstelle von Europa, Asien und dem Nahen Osten zeigt sich vor allem in seiner Funktion als zentraler Verkehrsknotenpunkt, durch den fünf paneuropäische Verkehrsachsen führen.¹³³ Außerdem ist die Infrastruktur des Landes gut ausgebaut, wozu auch See- und Flusshäfen als wichtige Verkehrsknotenpunkte zählen.¹³⁴ Dies verstärkt die Funktion von Bulgarien als logistische Drehscheibe zusätzlich. Daher kann Bulgarien als ein attraktives Land für internationale Investitionen und Handel betrachtet werden. Neben der strategischen geografischen Lage des Landes und seiner gut ausgebauten Infrastruktur, sind in Bulgarien auch hochqualifizierte Fachkräfte vorhanden, die mindestens eine Fremdsprache sprechen. Außerdem ist Bulgarien wegen seines Klimas, das durch deutliche vier Jahreszeiten Zyklen gekennzeichnet ist, ein beliebtes Urlaubsziel.¹³⁵

4.3.1 Eigentumserwerb und rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß Artikel 29 Absatz 4 des bulgarischen Eigentumsgesetzes ist es ausländischen Investoren, erlaubt Immobilien in Bulgarien zu erwerben.

Für die Eigentumsübertragung ist eine notarielle Beurkundung erforderlich.¹³⁶ Die notariellen Verfahren, die in der Zivilprozessordnung vorgesehen sind, müssen eingehalten werden. Gemäß der geltenden Gesetzgebung erstellt der Notar, in dessen Bezirk sich das Grundstück befindet, „notarielle Urkunden über die Übertragung des Eigentums oder die Begründung dinglicher Rechte an Grundstücken sowie über die Beurkundung des Eigentums an solchen Grundstücken“.¹³⁷ Die notarielle Urkunde wird in das Grundbuch eingetragen, welches öffentlich zugänglich ist.

¹³³ Vgl. Invest In Bulgaria.: About Bulgaria. O.D. Verfügbar unter: <https://investbg.government.bg/about-bulgaria/>. [Abgerufen am 19.03.2025].

¹³⁴ Vgl. ebd.

¹³⁵ Vgl. ebd.

¹³⁶ Law of Obligations and Contracts, SG. 2/3 Jan 195 SG. amend. 43/20 May 2005, Art.18

¹³⁷ Code of Civil Procedure, SG No. 59/2007 amend. December 20, 2019, Art. 570, §1

Vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages wird in der Regel ein Vorvertrag zwischen dem Käufer und dem Verkäufer geschlossen. Dieser wird gemäß Art. 19 des Gesetzes über Schuldverhältnisse und Verträge (OCA) sowie Art. 362-364 der Zivilprozessordnung (ZPO) geregelt.¹³⁸ Der Vorvertrag muss demnach schriftlich abgefasst sein und alle wesentlichen Bestimmungen des endgültigen Vertrags enthalten. Dazu zählen zum Beispiel die Angaben zum Objekt, Preis, Parteien und Fristen. Beim Unterzeichnen des Vertrags ist normalerweise eine Anzahlung von 10 % des festgelegten Preises erforderlich. Sobald eine der Parteien ihren Verpflichtungen nachgekommen ist, kann die andere Partei beim Gericht beantragen, das Vertragsverhältnis als vollständig zu erklären. Das Gericht, das zuständig ist, befindet sich am Standort der Immobilie¹³⁹. In der Regel werden Standardverträge von den Immobilienagenturen angeboten. Jedoch wird von der Regierung der Republik Bulgarien empfohlen, den Vertrag von einem Rechtsanwalt prüfen oder aufsetzen zu lassen.¹⁴⁰ Dieser soll auch der Unterzeichnung anwesend sein, damit die rechtlichen Risiken minimieren werden können. Bevor der Vorvertrag unterzeichnet wird, soll der Käufer den Grundbuchauszug überprüfen und einige Punkte kontrollieren.¹⁴¹

- ob die Immobilie, die verkauft werden soll, mit den eingetragenen Daten übereinstimmt,
- ob der Verkäufer auch der eingetragene Eigentümer ist,
- ob das Grundstück Schulden oder Belastungen wie Hypotheken hat,
- ob eventuell rechtliche Verfahren aufgrund von Verstößen gegen das Raumordnungsrecht gegen das Grundstück laufen.

In Bulgarien wird ein Anstieg von Straftaten im Zusammenhang mit der Unterschlagung von Vermögenswerten beobachtet, die von einer Vielzahl von Personen begangen werden. Dazu zählen nicht nur (ungebildete) Einzelpersonen, sondern auch Rechtsanwälte und Großunternehmen, die gefälschte Dokumente vorlegen.¹⁴²

¹³⁸ Vgl. Registry Agency (o.D.). Preliminary Contract. Verfügbar unter: https://www.property-in-bulgaria.bg/en/Stages_when_buying_or_selling/Preliminary_Contract. [Abgerufen am 28.02.2025].

¹³⁹ Vgl. ebd.

¹⁴⁰ Vgl. ebd.

¹⁴¹ Vgl. Foreign, Commonwealth & Development Office (2019, Januar 09). Buying a Property in Bulgaria. Verfügbar unter: <https://www.gov.uk/guidance/how-to-buy-property-in-bulgaria>. [Abgerufen am 26.01.2025].

¹⁴² Vgl. Registry Agency (o.D.) Property Fraud. Verfügbar unter: https://www.property-in-bulgaria.bg/en/Property_Frauds. [Abgerufen am 21.12.2024].

Einem Bericht von Nova TV zufolge haben ausländische Immobilienbesitzer in Bulgarien zahlreiche rechtlichen Probleme. Ein Beispiel dafür ist ein britischer Staatsbürger, dessen zwei Häuser ohne sein Wissen verkauft wurden.¹⁴³ Ein weiterer Investor wurde mit finanziellen Verpflichtungen für eine Immobilie konfrontiert, die nicht in seinem Besitz war. Da die bulgarischen Gerichtsvollzieher nicht dazu verpflichtet sind, mit dem Eigentümer telefonisch oder per E-Mail Kontakt aufzunehmen, ist es für die Betroffenen schwierig, rechtzeitig über solche Vorgänge informiert zu werden.¹⁴⁴

4.3.2 Steuerliche Aspekte

4.3.2.1 Doppelbesteuerabkommen zwischen Österreich und Bulgarien

Die Vermeidung von der Doppelbesteuerung ist zwischen Österreich und Bulgarien auch durch das DBA geregelt. Die steuerliche Ansässigkeit wird durch ihren Wohnsitz bestimmt, also durch den Mittelpunkt der Lebensinteressen. Im Fall, dass dies nicht feststellbar ist, wird der gewöhnliche Aufenthalt als ausschlaggebend betrachtet. Sollte es hier Unsicherheiten geben, ist schließlich die Staatsbürgerschaft entscheidend.

Gemäß Artikel 6 des DBA werden die Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien in Bulgarien auch dort versteuert. Diese Einnahmen sind in Österreich von der Besteuerung freigestellt.¹⁴⁵ Jedoch unterliegen sie dem Progressionsvorbehalt bei der Ermittlung des Steuersatzes für andere Einkünfte. Zudem sind Gewinne aus dem Verkauf der in Bulgarien liegenden Immobilien werden in dem Land versteuert, was im Artikel 13 des DBA festgehalten ist. Sie sind ebenso steuerfrei in Österreich und unterliegen dem Progressionsvorbehalt. Artikel 23 des DBA erlaubt es Bulgarien, eine Vermögensteuer auf dort gelegene Immobilien zu erheben. Da Österreich derzeit keine Vermögensteuer erhebt, entsteht auf österreichischer Seite keine zusätzliche Steuerlast.

¹⁴³ Novinite (2025, Januar 31). Alarming: Foreign Homeowners in Bulgaria Shocked to Find Their Properties Sold Without Consent. Verfügbar unter: <https://www.novinite.com/articles/230608/Alarming%3A+Foreign+Homeowners+in+Bulgaria+Shocked+to+Find+Their+Properties+Sold+Without+Consent> [Abgerufen am 26.01.2025].

¹⁴⁴ Vgl. ebd.

¹⁴⁵ Vgl. Abkommen zwischen der Republik Österreich und der Republik Bulgarien zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen samt Protokoll BGBl. III Nr. 30/2011 idF. BGBl. III Nr. 93/2018, Art.6

4.3.2.2 Erwerb von Immobilien

Gemäß Art. 186 des OCA werden die Kosten für den Vertrag sowie sonstige im Zusammenhang mit der Übertragung des Eigentums stehende Ausgaben vom Käufer getragen. Im Rahmen der Erfüllung der Formalitäten des Geschäfts beim Notar sind folgende Gebühren zu entrichten:

- Die Gebühr für die Eintragung der Eigentumsurkunde in das Eigentumsregister bei der Registeragentur. Deren Höhe beträgt 0,1 % des bescheinigten materiellen Interesses.¹⁴⁶
- Lokale Grunderwerbssteuer: Diese wird an die Gemeindeverwaltung gezahlt. Die Höhe ist von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. In ländlichen Regionen beträgt sie 0,5 % des Kaufpreises. In Großstädten wie Sofia, Plovdiv, Varna und Burgas beträgt sie 3 %.¹⁴⁷
- Notargebühr: Diese wird nach dem Tarif für Notargebühren auf den bescheinigten materiellen Wert berechnet. Wie hoch diese Gebühren ausfallen, kann der Tabelle 7 entnommen werden. Auf diese Gebühren erheben Notare eine Mehrwertsteuer in Höhe von 20 %. Darüber hinaus können seitens des Notars zusätzliche Entgelte für die Vornahme weiterer Prüfungen, die Anfertigung von Kopien der Urkunden, die Nutzung seines Treuhandkontos für sichere Kaufpreiszahlungen verlangt werden.¹⁴⁸

Kaufpreis (in EUR)	Notargebühr (in EUR)
511 bis 5.110	22,25 € + 1,3 % des Betrags über 511 €
5.111 bis 25.550	82,04 € + 0,5 % des Betrags über 5.111 €
25.551 bis 51.100	245,66 € + 0,5 % des Betrags über 25.551 €
51.101 bis 255.500	373,36 € + 0,2 % des Betrags über 51.101 €
Über 255.500	784,57 € + 0,1 % des Betrags über 255.500 €, max. ca. 3.067 €

¹⁴⁶ Vgl. Registry Agency (o.D.). Taxes and Fees in Case of Purchase and Sale Transactions. Verfügbar unter: https://www.property-in-bulgaria.bg/en/Buying_and_selling_property/Taxes_and_Fees_in_Case_of_Purchase_and_Sale_Transactions [Abgerufen am 28.01.2025].

¹⁴⁷ Vgl. Trifonov Law Offices (o.D.). Property Purchase Tax in Bulgaria – Stamp Duty, Notary Fees, VAT, Council Tax and Other Costs and Expenses on Top of Purchase Price. Verfügbar unter: <https://trifonov.info/en/property-purchase-tax/> [Abgerufen am 28.01.2025].

¹⁴⁸ Vgl. ebd.

Tabelle 7: Staffelung der Notargebühren beim Immobilienerwerb in Bulgarien¹⁴⁹

4.3.2.3 Vermietung von Immobilien

Das Einkommen natürlicher Personen aus der Vermietung von Immobilien in Bulgarien wird durch das Gesetz über die Einkommenssteuer natürlicher Personen (ITNPA) geregelt.

Das ITNPA unterscheidet nicht zwischen Bulgaren und Ausländern, sondern zwischen einheimischen und ausländischen natürlichen Personen, so dass jede Gruppe ihre eigenen Besonderheiten in Bezug auf die gesetzlichen Bestimmungen und ihre Verpflichtungen gegenüber dem Staat hat.¹⁵⁰

Ausländische natürliche Personen sind verpflichtet, Steuern auf Einkünfte aus Vermietungen in der Republik Bulgarien zu zahlen.¹⁵¹ Eine endgültige Steuer wird auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder sonstiger unentgeltlicher Nutzungsüberlassung von beweglichem oder unbeweglichem Vermögen aus einer Quelle in Bulgarien erhoben, die von ausländischen natürlichen Personen erzielt oder an diese gezahlt werden. Der Steuersatz beträgt 10 %. Die endgültige Steuer auf solche Einkünfte wird auf den Bruttobetrag der erhaltenen oder gezahlten Einkünfte festgesetzt. Eine ausländische Person, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum steuerlich ansässig ist, kann für eine Neuberechnung der endgültigen Einkommensteuer optieren.

¹⁵²Entscheidet sich der Ausländer für eine Neuberechnung der Veranlagung, so erfolgt diese für alle Einkünfte, die er im Jahr der Veranlagung erzielt hat. Auf Antrag des Ausländers stellt die NRA eine Bescheinigung über die im Rahmen des ITNPA gezahlte Steuer aus.¹⁵³

Die Regeln für Mietverträge sind im Schuldrecht in den Artikeln 228 bis 239 verankert.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, ist der Vermieter dazu verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Ist der Mietgegenstand nicht in einem zum Gebrauch geeigneten Zustand übergeben worden, so kann der Mieter Nachbesserung oder eine verhältnismäßige

¹⁴⁹ Eigene Darstellung in Anlehnung an Trifonov Law Offices (o.D.).

¹⁵⁰ Vgl. Income Taxes on Natural Persons Act SG No. 95/24.11.2006, amend. 32/22.04.2016, Art. 4

¹⁵¹ Vgl. ITNPA, Art. 31

¹⁵² Vgl. Ruskov & Colleagues Lawyers (o.D.). Taxation of the Rental Income of Natural Persons. Verfügbar unter: <https://www.bulgaria-tax-law.bg/taxation-rental-income.html> [Abgerufen am 28.01.2025].

¹⁵³ Vgl. ebd.

Herabsetzung des Mietzinses verlangen oder vom Mietvertrag zurücktreten. In jedem Fall ist er berechtigt, Schadensersatz zu verlangen.

Nach bulgarischem Recht darf ein Mietvertrag nicht für einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren abgeschlossen werden, es sei denn, es handelt sich um ein Handelsgeschäft.

4.3.2.4 Verkauf von Immobilien

Die Ermittlung des steuerpflichtigen Einkommens aus der Veräußerung von Immobilien erfolgt durch Subtraktion der Kosten in Höhe von 10 % vom Veräußerungserlös abzüglich des Anschaffungspreises der Immobilie. In der Konsequenz ergibt sich das steuerpflichtige Einkommen aus der Veräußerung von Immobilien in den Fällen, in denen der Verkaufspreis die ursprünglichen Anschaffungskosten übersteigt.

Es existieren jedoch mehrere Ausnahmen. Zu den nicht steuerpflichtigen Einkünften gehören:

- Einkünfte aus einer einzigen Immobilie, sofern diese länger als drei Jahre im Besitz der betreffenden Person war (d. h. zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbs und dem Zeitpunkt des Verkaufs oder Tauschs sind mehr als drei Jahre vergangen);
- Einkünfte aus bis zu zwei Grundstücken oder landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken, unabhängig von deren Anzahl, sofern zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbs und dem Zeitpunkt der Veräußerung oder des Kaufs mehr als fünf Jahre vergangen sind.

4.3.3 Finanzierungsmöglichkeiten

Für ausländische Investoren ist es möglich, Kredite für Immobilienfinanzierung in Bulgarien zu bekommen. Die genauen Bedingungen hängen jedoch von der jeweiligen Bank ab. In der Regel werden eine gültige Aufenthaltsgenehmigung sowie ein fester Arbeitsplatz vorausgesetzt. Es ist

grundsätzlich möglich einen Kredit zu bekommen, auch wenn der Käufer keinen festen Wohnsitz im Land hat. Jedoch muss es hierbei um einen bulgarischen Staatsbürger handeln.¹⁵⁴

Der Käufer muss mindestens 20% bzw. 30% des Kaufpreises als Eigenkapital mitbringen.¹⁵⁵ Die Bank gewährt üblicherweise einen Höchstbetrag von 250.000 EUR, wobei die Darlehenslaufzeit 25 Jahre nicht überschreiten darf. Die Hypothekenzinsen liegen zwischen 6.25 % und 14%.¹⁵⁶

Die Summe, die man von der Bank bekommt, hängt vom Status der gekauften Immobilie (dem Grad der Fertigstellung) ab. Wenn die Immobilie den Status „Rohbau“ hat, kann der Höchstbetrag bis zu 70 % des Marktwerts betragen. Der Höchstbetrag von bis zu 80% des Marktwerts ist auch möglich, jedoch muss hierfür eine Nutzungsgenehmigung vorliegen.¹⁵⁷

4.3.4 Immobilienwert, Ertragsmöglichkeiten, und Marktentwicklung

4.3.4.1 Ermittlung des Immobilienwertes

Die Aufgabe, den Wert einer Immobilie zu ermitteln, obliegt in Bulgarien den gemäß dem Gesetz über unabhängige Bewerter (Independent Valuers Act, IVA) zugelassenen Gutachtern. Diese Gutachter sind in einem speziellen Register eingetragen und Mitglieder der Kammer der unabhängigen Gutachter in Bulgarien (CIAB). Zu den Nutzern solcher Bewertungen zählen unter anderem die Steuerverwaltung, Gerichte, Banken, Notare, staatliche und kommunale Behörden sowie private Unternehmen und Privatpersonen.¹⁵⁸

Die nationalen Bewertungsstandards sowie die berufsethischen und standesrechtlichen Regelwerke orientieren sich inhaltlich an den International Valuation Standards (IVS) sowie den European Valuation Standards (EVS), welche maßgeblich durch den International Valuation

¹⁵⁴ Vgl. UniCredit Bank (o.D.). Mortgage Loan for Customers without Permanent Residence in the Country. Verfügbar unter: <https://www.unicreditbulbank.bg/en/individual-clients/loans/mortgage-loans/mortgage-loan-customers-without-permanent-residence-country/#requirements-and-documents> [Abgerufen am 26.01.2025].

¹⁵⁵ Vgl. Buy in Bulgaria (o.D.). Mortgages for buying properties in Bulgaria. Verfügbar unter: <https://en.buyinbg.com/services/mortgages/#:~:text=Mortgage%20loans%20for%20foreign%20citizens,completion%20of%20the%20purchased%20property>. [Abgerufen am 12.02.2025].

¹⁵⁶ Vgl. Lawyers Bulgaria (2024, September 02). Purchasing a Property in Bulgaria. Verfügbar unter: <https://lawyers-bulgaria.com/purchasing-a-property-in-bulgaria/> [Abgerufen am 28.01.2025].

¹⁵⁷ Vgl. ebd.

¹⁵⁸ Vgl. Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria (2018). Bulgarian Valuation Standards.

Standards Council (IVSC) und die The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) entwickelt und veröffentlicht werden.¹⁵⁹

Die Ermittlung des Marktwerts einer Immobilie erfolgt anhand der Analyse mehrerer Faktoren. Dazu zählen die Lage der Immobilie, der rechtliche Status, der bauliche Zustand, die aktuellen Marktbedingungen sowie weitere technische, geografische und wirtschaftliche Eigenschaften.¹⁶⁰

Bei der Bewertung von Immobilien werden in der Regel drei Hauptansätze verwendet:¹⁶¹

- Vergleichswertverfahren (Comparative Approach) – basiert auf dem Vergleich mit ähnlichen, tatsächlich gehandelten Objekten.
- Ertragswertverfahren (Income Approach) – wird angewendet bei renditeorientierten Immobilien wie Mietobjekten.
- Sachwertverfahren (Cost Approach) – kommt zur Anwendung, wenn keine vergleichbaren Marktdaten vorhanden sind oder bei Spezialimmobilien.

4.3.4.2 Ertragsmöglichkeiten und Marktentwicklung

Der bulgarische Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren stark verändert und positiv entwickelt.

Für Investoren ist vor allem die Hauptstadt Sofia von großem Interesse. Der Durchschnittspreis beträgt 1.837 EUR pro Quadratmeter. Die teuerste Gegend in der Stadt ist Doctor's Garden, wo ein Quadratmeter durchschnittlich 3.691 EUR kostet.¹⁶² Auch die Bezirke Yavorov und Ivan Vazov weisen ähnliche Preise auf. Hier betragen die Preise über 3.000 pro Quadratmeter. Günstigere Immobilien können in den Bezirken Strelbishte und Gotse Delchev gefunden

¹⁵⁹ Vgl. ebd.

¹⁶⁰ Vgl. Independent Valuers Act, SG. No. 98/14.11.2008, amend. 19/8.03.2011, Art. 22.

¹⁶¹ Vgl. ebd. Art 34.

¹⁶² Vgl. Delmendo, L. (2024, November 27). Bulgaria's Residential Property Market Analysis. *Global Property Guide*. Verfügbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/bulgaria/price-history> [Abgerufen am 23.01.2025].

werden.¹⁶³ Der Preis hier liegt zwischen 1.300 und 1.700 EUR. Tabelle 8 gibt einen Überblick der Bezirke.

Bezirk	Preis pro Quadratmeter
Doctor’s Garden	3.691 EUR
Yavorov and Ivan Vazov	Über 3.000 EUR
Lozenets	2.000 EUR
Strelbishte und Gotse Delchev	1.300 – 1.700 EUR.
Krastova Vada and Hladilnika	1.400 EUR
Vitosha	1.200 EUR

Tabelle 8: Quadratmeterpreise in Wohnbezirken von Sofia¹⁶⁴

Eine weitere Stadt, die für ausländische Investoren von Interesse sein könnte, ist Varna. Varna ist der größte Hafen im Land und somit ein wichtiges Wirtschafts- und Verkehrszentrum. Laut der Immobilienagentur „Nov Dom 1“ sollen die Immobilienpreise im Jahre 2025 signifikant erhöht werden. Der Grund dafür ist die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Markt. Die Nachfrage nach neuen und größeren Immobilien in Varna ist groß und das Angebot ist nicht in der Lage, diesen Bedarf zu decken. Das Problem hier ist die langsame Erteilung von Baugenehmigungen sowie die unzureichende Stromversorgung in vielen Teilen der Stadt.¹⁶⁵ Zurzeit beläuft sich der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter etwa 1,580 EUR.¹⁶⁶

¹⁶³ Vgl. ebd.

¹⁶⁴ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Delmendo, L. (2024, november 27). Bulgaria’s Residential Property Market Analysis. *Global Property Guide*. Verfügbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/bulgaria/price-history> [Abgerufen am 23.01.2025].

¹⁶⁵¹⁶⁵ Vgl. Nov Dom1 (2024, Oktober 28). Sharp Increase in Property Prices Expected in Varna. Verfügbar unter: <https://novdom1.bg/en/sharp-increase-in-property-prices-expected-in-varna/> [Abgerufen am 19.03.2025].

¹⁶⁶ Vgl. Properstar (2025, März). Bulgaria: housing price and price/m². Verfügbar unter: <https://www.properstar.co.uk/bulgaria/house-price> [Abgerufen am 20.03.2025].

Auch in Burgas wurde in den letzten Jahren großes Interesse seitens Investoren verzeichnet. Die Immobilienpreise hier sind günstiger im Vergleich zu Sofia und Varna. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter beträgt zwischen 1.000 und 1.200 EUR.¹⁶⁷

Des Weiteren ist auch ein Anstieg der Mietpreise in Bulgarien zu verzeichnen. An dieser Stelle ist es wichtig anzumerken, dass in Bulgarien weniger als 15% der Haushalte lebten in einer Mietwohnung.¹⁶⁸ Die durchschnittliche Mietgebühr in der Hauptstadt Sofia liegt bei 9 EUR pro Quadratmeter. Dies entspricht einer Steigerung von 40 % seit dem Jahr 2019.¹⁶⁹ Andere Städte, die sehr beliebt sind, sind Varna, Burgas und Blagoevgrad. Hier beträgt der Preis etwa 7 EUR pro Quadratmeter.¹⁷⁰

Für Investoren ist es von Relevanz, die Tatsache zu berücksichtigen, dass Bulgarien die Absicht verfolgt, dem Euroraum im Jahre 2025 beizutreten. Das würde einen Anstieg der Immobilienpreise zur Folge haben. Laut Experten soll dieser Anstieg zwischen 15 und 18% im ersten Jahr liegen.¹⁷¹ Außerdem soll dieser Schritt zu einem Rückgang der Nachfrage und des Umsatzes auf dem Immobilienmarkt führen. Dafür gibt es zwei Hauptgründe. Es wird die Hypothese aufgestellt, dass Menschen, die ihr nicht versteuertes Einkommen, auch als „graues Geld“ bezeichnet, legitimieren wollen, nicht mehr Teil der Nachfrage sein werden. Ein weiterer Aspekt betrifft Spekulanten, die auf steigende Preise aufgrund des Euro gewettet haben. Es wird davon ausgegangen, dass diese Personengruppe kein Interesse mehr an Immobilienerwerb haben wird.¹⁷²

4.4 Fallstudie: Serbien

¹⁶⁷ Vgl. Nov Dom1, 2024.

¹⁶⁸ Vgl. ebd.

¹⁶⁹ Vgl. Novinite (2024, Dezember 09). Housing Prices Rise in Sofia, but Affordability Improves. Verfügbar unter: <https://www.novinite.com/articles/229779/Housing+Prices+Rise+in+Sofia%2C+but+Affordability+Improves>

¹⁷⁰ Vgl. Statista (2025, Februar 5). Average residential rent in Bulgaria 2024, by province. Verfügbar unter: <https://www.statista.com/statistics/1493565/average-residential-rent-bulgaria/> [Abgerufen am 29.01.2025].

¹⁷¹ Vgl. Nov Dom1 (2024, November 27, 2024). If we enter the Eurozone in 2025, property prices will jump by up to 15-18%. Verfügbar unter: <https://novdom1.bg/en/if-we-enter-the-eurozone-in-2025-property-prices-will-jump-by-up-to-15-18/> [Abgerufen am 02.02.2025].

¹⁷² Vgl. ebd.

In den vergangenen Jahren hat sich Serbien als Standort für Immobilieninvestitionen etabliert, der für Investoren zunehmend attraktiv ist. Das Land durchläuft gegenwärtig eine Phase des wirtschaftlichen Wachstums¹⁷³, was ausländische Investoren verstärkt anzieht. Neben der strategisch günstigen Lage in Südosteuropa verfügt Serbien über vergleichsweise niedrige Immobilienpreise sowie eine wachsende Nachfrage, insbesondere in urbanen Zentren wie Belgrad, Novi Sad und Niš.

Im Folgenden erfolgt eine detaillierte Betrachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien, der steuerlichen Aspekte, der aktuellen Marktentwicklung sowie der Immobilienwerte. Darüber hinaus werden die Ertragsmöglichkeiten, Finanzierungsmöglichkeiten und weitere relevante Faktoren analysiert, um ein umfassendes Bild des Immobilienmarktes in Serbien zu vermitteln.

4.4.1. Eigentumserwerb und rechtliche Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Grundlagen für den Erwerb von Immobilien durch ausländische Investoren in Serbien sind im Gesetz über die Grundlagen der Eigentumsverhältnisse definiert. Gemäß Artikel 82a des Gesetzes sind ausländische natürliche und juristische Personen, die in Serbien einer Erwerbstätigkeit nachgehen, berechtigt, Eigentum an Immobilien (Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen) zu erwerben, sofern diese unmittelbar für die Ausübung ihrer Tätigkeit erforderlich sind. Diese Regelung betont die funktionale Verknüpfung zwischen der ausgeübten Erwerbstätigkeit und dem Eigentumserwerb.

Gemäß Artikel 82b ist es ausländischen Staatsangehörigen, die in Serbien keiner Erwerbstätigkeit nachgehen, unter der Voraussetzung der Gegenseitigkeit gestattet, Immobilien in Serbien ebenso wie ein Staatsbürger der Republik Serbien erwerben. Das Prinzip der Gegenseitigkeit besagt, dass der Heimatstaat der ausländischen Person serbischen Staatsbürgern ähnliche Rechte einräumen muss. Für österreichische Investoren stellt dies kein Hindernis dar, da zwischen Serbien und Österreich rechtlich gesicherte Gegenseitigkeitsregelungen bestehen. Es sei jedoch angemerkt,

¹⁷³ Vgl. Pajic, J (2024, September 26). „EBRD forecasts accelerating growth for Serbia in 2024“, *Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD)*, online verfügbar unter: <https://www.ebrd.com/news/2024/ebrd-forecasts-accelerating-growth-for-serbia-in-2024.html> [Abgerufen am 12.11.2024].

dass die bloße gesetzliche Verankerung solcher Bestimmungen nicht ausreichend ist; vielmehr muss deren praktische Umsetzung und Einhaltung nachweislich gewährleistet sein.¹⁷⁴

Alle erworbenen Immobilien müssen notariell beglaubigt und in das serbische Grundbuch (auf Serbisch “Kataster”) eingetragen werden, um die Eigentumsrechte rechtswirksam zu machen. Insbesondere die Einführung eines digitalen Katasters hat die Überprüfung von Eigentumsverhältnissen und Belastungen, wie Hypotheken oder Grunddienstbarkeiten, erheblich vereinfacht.

Obgleich die Rechtssicherheit gegeben ist, wird ausländischen Investoren empfohlen, eine Due-Diligence-Prüfung vorzunehmen. In Serbien manifestierten sich in den vergangenen Jahrzehnten eine Vielzahl von Problematiken im Kontext von Immobilien. Die Bandbreite der Problematiken erstreckte sich von Objekten, deren Existenz nicht im Kataster verzeichnet war, über Immobilien, die ohne die Genehmigung der zuständigen Behörden errichtet wurden, bis hin zu Immobilien, die Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten waren.¹⁷⁵

4.4.2 Steuerliche Aspekte

4.4.2.1 Doppelsteuerabkommen zwischen Österreich und Serbien

Der Erwerb und die Nutzung von Immobilien in Serbien durch österreichische Staatsbürger unterliegt den Regelungen des zwischen Österreich und Serbien abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens (DBA). In diesem Zusammenhang ist zunächst die Frage der Ansässigkeit der betreffenden Person von entscheidender Bedeutung. Die Feststellung der Ansässigkeit erfolgt in erster Linie anhand des Wohnsitzes. Im Falle einer doppelten Ansässigkeit ist die natürliche Person in jenem Staat ansässig, in dem sie den Mittelpunkt ihrer Lebensinteressen hat.¹⁷⁶ Sofern der Mittelpunkt der Lebensinteressen nicht bestimmbar ist, gilt die Person als in dem

¹⁷⁴Vgl. Zunic, V. (2024): Kupovina nekretnine u Srbiji za strance u 7 koraka u 2024 [Der Kauf einer Immobilie in Serbien für Ausländer in 7 Schritten im Jahr 2024]. Verfügbar unter: <https://zuniclaw.com/da-li-stranci-mogu-da-kupuju-zemlju-u-srbiji/> [Abgerufen am 19.11.2024].

¹⁷⁵ Vgl. Zunic (2024)

¹⁷⁶ Vgl. Abkommen zwischen der Republik Österreich und der Republik Serbien zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen samt Protokoll BGBl. III Nr. 8/2011 idF. BGBl. III Nr. 93/2018, Art.4, Abs.1

Staat ansässig, in dem sie sich gewöhnlich aufhält. Im Falle einer gleichwertigen Ansässigkeit in beiden oder keinem der Vertragsstaaten ist die Staatsangehörigkeit maßgeblich. Im Falle, dass die Person die Staatsangehörigkeit beider oder keiner der Staaten besitzt, ist die Ansässigkeit im Rahmen eines Verständigungsverfahrens zwischen den beiden Vertragsstaaten zu klären.¹⁷⁷

Gemäß Artikel 6 des DBA die Vermietung serbischer Immobilien in Serbien steuerpflichtig. Diese Einkünfte unterliegen in Österreich keiner Besteuerung, werden jedoch bei der Ermittlung des Steuersatzes auf andere Einkünfte im Rahmen des Progressionsvorbehalts berücksichtigt. Ebenso ist gemäß Artikel 13 des DBA die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von in Serbien gelegenen Immobilien in Serbien zulässig. Auch diese Gewinne bleiben in Österreich steuerfrei, unterliegen jedoch ebenfalls dem Progressionsvorbehalt. Ergänzend dazu sieht Artikel 23 vor, dass Serbien eine Vermögensteuer auf dort gelegene Immobilien erheben darf. Da Österreich derzeit keine Vermögensteuer erhebt, reduziert sich die Steuerlast auf österreichischer Seite. Die Vermeidung einer Doppelbesteuerung erfolgt durch die Anwendung des Befreiungsverfahrens mit Progressionsvorbehalt gemäß Artikel 24.

4.4.2.2 Erwerb von Immobilien

Bei dem Erwerb von Wohneigentum in der Republik Serbien ist seitens der Käufer eine Steuer auf die Übertragung der absoluten Rechte zu entrichten. Die Höhe der Steuer beträgt 2,5 % des übertragenen Werts und ist im Vermögenssteuergesetz (auf Serbisch Zakon o porezima na imovinu, abgekürzt: ZoPI), Artikel 23, Absatz 1, Punkt 1, geregelt. Es sei an dieser Stelle auf zwei wesentliche Ausnahmen von dieser Regel hingewiesen.

Die erste Ausnahme betrifft den Verkauf von Neubauten. In diesem Fall ist der Käufer von der Zahlung der Steuer auf die Übertragung absoluter Rechte befreit¹⁷⁸, muss jedoch eine

¹⁷⁷ Vgl. ebd.

¹⁷⁸ Vgl. Zakon o porezima na imovinu (Gesetz über Steuern auf Vermögenswerte) – Amtsblatt der Republik Serbien Nr. 26/2001, Amtsblatt der Bundesrepublik Jugoslawien Nr. 42/2002 – Entscheidung des Verfassungsgerichts, sowie Amtsblatt der Republik Serbien Nr. 80/2002, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 – Entscheidung des Verfassungsgerichts, 47/2013, 68/2014 – anderes Gesetz, 95/2018, 99/2018 – Entscheidung des Verfassungsgerichts, 86/2019, 144/2020 und 118/2021, Art. 24a, Abs. 1.

Mehrwertsteuer (im Folgenden MwSt. genannt) von 10 % entrichten.¹⁷⁹ Es sei darauf hingewiesen, dass die Mehrwertsteuer in der Republik Serbien generell 20 % beträgt.¹⁸⁰ Für den Erwerb von Wohnimmobilien gilt jedoch ein spezieller, niedrigerer Satz von 10 %. Dieser findet Anwendung auf Lebensmittel, Medikamente, medizinische Geräte, Schulbücher, Bücher und Zeitungen.¹⁸¹ Eine weitere wichtige Ausnahme besteht, wenn der künftige Eigentümer seine erste Wohnung erwirbt. In diesem Fall sind die Käufer von einem Teil der Steuer auf die Übertragung der absoluten Rechte befreit, d. h. sie haben Anspruch auf eine Mehrwertsteuererstattung, die für 40 m² des Wohngebäudes für den Käufer und weitere 15 m² für jedes Haushaltsmitglied gilt, das beim Kauf der ersten Wohnung keine Befreiung/Erstattung in Anspruch genommen hat.¹⁸² Das Recht kann jedoch nur einmal im Leben ausgeübt werden.

Gemäß Artikel 2 des ZoPI sind Personen, die Wohnungseigentum erworben haben, zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet. Das Gesetz weist die lokalen Regierungen an, die Steuerbemessungsgrundlage und den Wert der Immobilien zu bestimmen, auf deren Grundlage die Eigentümer besteuert werden.¹⁸³ Das Gesetz bestimmt, dass der Steuersatz sowie die Bemessungsgrundlage durch die lokalen Regierungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben festgelegt werden.¹⁸⁴ Für den Fall, dass Steuerpflichtige keine Geschäftsbücher führen, kann die Kommunalverwaltung für Immobilien einen Steuersatz von bis zu 0,4 % vorschreiben.¹⁸⁵ Bei der Grundsteuer für Immobilien im Besitz natürlicher Personen erfolgt hingegen eine progressive Festlegung des Steuersatzes. Dies impliziert, dass der Steuersatz mit einer Erhöhung des Immobilienwerts, d. h. mit einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage, ansteigt. Im Folgenden wird die im Gesetz vorgesehene Tabelle dargestellt.

Steuerbemessungsgrundlage	Steuersatz
---------------------------	------------

¹⁷⁹ Vgl. Zakon o porezima na imovinu (Gesetz über Steuern auf Vermögenswerte) – *Amtsblatt der Republik Serbien* Nr. 26/2001, *Amtsblatt der Bundesrepublik Jugoslawien* Nr. 42/2002 – Entscheidung des Verfassungsgerichts, sowie *Amtsblatt der Republik Serbien* Nr. 80/2002, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 – Entscheidung des Verfassungsgerichts, 47/2013, 68/2014 – anderes Gesetz, 95/2018, 99/2018 – Entscheidung des Verfassungsgerichts, 86/2019, 144/2020 und 118/2021. Art 23, Abs. 2

¹⁸⁰ Vgl. ebd. Art. 23, Abs. 1

¹⁸¹ Vgl. ebd. Art. 23, Abs. 1

¹⁸² Vgl. ZoPI, Art. 31a; ZoPDV, Art. 56a

¹⁸³ Vgl. ZoPI, Artikel 5, 6, 6a, 6b, 7 und 7a

¹⁸⁴ Vgl. ebd. Art. 11, Abs. 2.

¹⁸⁵ Vgl. ebd.

(1) bis 10.000.000 RSD (etwa 85.000 EUR)	Bis zu 0,40 %
(2) von 10.000.000 bis 25.000.000 RSD (von 85.000 EUR bis etwa 214.000 EUR)	Steuer aus Punkt (1) + bis zu 0,6 % auf den Betrag über 10.000.000 RSD
(3) von 25.000.000 bis 50.000.000 RSD (von 214.000 EUR bis etwa 427.000 EUR)	Steuer aus Punkt (2) + bis zu 1,0 % auf den Betrag über 25.000.000 RSD
(4) über 50.000.000 RSD (über 427.000 EUR)	Steuer aus Punkt (3) + bis zu 2,0 % auf den Betrag über 50.000.000 RSD

Tabelle 9: Progressive Grundsteuersätze für Immobilien in Serbien¹⁸⁶

4.4.2.3 Vermietung von Immobilien

Der Steuersatz für Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien beläuft sich auf 20 Prozent. Vor der Anwendung des Steuersatzes ist zunächst das steuerpflichtige Einkommen zu ermitteln, auf welches der Steuersatz Anwendung findet. In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit, die Steuerbemessungsgrundlage um 25 Prozent zu reduzieren, indem Erhaltungsaufwendungen abgezogen werden.¹⁸⁷ Im Falle der Vermietung von Wohnungen, Zimmern oder Betten an Reisende und Touristen, für die eine Aufenthaltssteuer entrichtet wurde, erfolgt die Berücksichtigung standardisierter Ausgaben. Diese betragen 50 Prozent des Bruttoeinkommens und werden entsprechend angerechnet.¹⁸⁸ Alternativ besteht für Steuerpflichtige, die Möglichkeit, auf Antrag die tatsächlichen Aufwendungen für die Einkünfteerzielung geltend zu machen. Die Vorlage geeigneter Nachweise, welche die entsprechenden Ausgaben belegen, ist Voraussetzung für die Berücksichtigung dieser.¹⁸⁹

¹⁸⁶ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Zakon o porezima na imovinu (Gesetz über Steuern auf Vermögenswerte) – *Amtsblatt der Republik Serbien* Nr. 26/2001, *Amtsblatt der Bundesrepublik Jugoslawien* Nr. 42/2002 – Entscheidung des Verfassungsgerichts, sowie *Amtsblatt der Republik Serbien* Nr. 80/2002, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 – Entscheidung des Verfassungsgerichts, 47/2013, 68/2014 – anderes Gesetz, 95/2018, 99/2018 – Entscheidung des Verfassungsgerichts, 86/2019, 144/2020 und 118/2021, § 11 Abs. 1 Nr. 3.

¹⁸⁷ Vgl. Republički zavod za porez: *Kako prijaviti prihode od izdavanja nepokretnosti u zakup?* [„Wie meldet man Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien?“], online verfügbar unter: <https://www.purs.gov.rs/odnosi-s-javnoscu/novosti/3751/kako-prijaviti-prihode-od-izdavanja-nepokretnosti-u-zakup-.html> [Abgerufen am: 20.11.2024].

¹⁸⁸ Vgl. ebd.

¹⁸⁹ Vgl. ebd.

4.4.2.4 Verkauf von Immobilien

Beim Verkauf von Immobilien in Serbien unterliegen die daraus resultierenden Gewinne der Kapitalertragssteuer. Dabei beträgt der anzuwendende Steuersatz für inländische Steuerpflichtige 15 %, während für ausländische natürliche Personen ein erhöhter Satz von 20 % zur Anwendung kommt.

4.4.3 Finanzierungsmöglichkeiten

Die Vergabe von Immobilienkrediten an ausländische Bürger ist in Serbien mit einer äußerst begrenzten Auswahl an Möglichkeiten verbunden, denn nur zwei Banken derartige Kredite anbieten. Zudem schränken die restriktiven Zulassungsvoraussetzungen die Möglichkeit der Beantragung eines solchen Kredits für ausländische Bürger erheblich ein. Die Voraussetzungen für die Vergabe eines Immobilienkredits an ausländische Bürger umfassen ein regelmäßiges Einkommen aus Beschäftigung oder Rente über mindestens 12 Monate, einen Wohnsitz im Ausland von mindestens einem Jahr sowie die Eröffnung eines Fremdwährungskontos bei der kreditgebenden Bank.¹⁹⁰ Des Weiteren ist eine positive Bewertung der finanziellen Situation und der Kreditwürdigkeit des Antragstellers gemäß den Richtlinien der Bank erforderlich. Vor der Auszahlung des Kredits sind sämtliche damit verbundenen Gebühren und Kosten zu begleichen.¹⁹¹

Der maximale Kreditbetrag liegt zwischen 15.000 und 500.000 Euro und darf bis zu 70 % des geschätzten Marktwertes der Immobilie betragen. Eine persönliche Beteiligung des Kreditnehmers in Höhe von mindestens 30 % des Kaufwertes der Immobilie ist dabei jedoch obligatorisch. Die Dauer der Rückzahlung erstreckt sich über einen Zeitraum zwischen 24 und 240 Monaten.¹⁹² Die Rückführung des Kredits erfolgt in gleichbleibenden monatlichen Raten in Euro, jeweils fällig am letzten Tag des Monats. Die Bank berechnet Zinsen auf genehmigte Wohnungsbaudarlehen zu einem Zinssatz von 5,00 % für die ersten 36 Monate und danach basierend auf dem 6-Monats-

¹⁹⁰Vgl. Banka Poštanska štedionica: Stambeni kredit za nerezidente [„Wohnkredit für Nicht-Residenten“], Verfügbar unter: <https://www.posted.co.rs/stanovnistvo/kredit/stambeni/stambeni-nerezidenti.html>) [Abgerufen am 19.01.2025].

¹⁹¹ Vgl. ebd.

¹⁹² Vgl. ebd.

Euribor plus einer festen Marge von 3,40 % (für versicherte Darlehen) bzw. 3,70 % (für nicht versicherte Darlehen).¹⁹³ Eine Anpassung des Zinssatzes erfolgt alle sechs Monate, beginnend mit dem Zeitpunkt der ersten Annuität und endend mit dem Ende der Rückzahlungsfrist. Am Fälligkeitstag der sechzigsten Annuität erfolgt die Zahlung der vereinbarten Annuität durch den Kunden an die Bank. Basierend auf dem zu diesem Zeitpunkt gültigen 6-Monats-Euribor erfolgt seitens der Bank die Berechnung einer neuen Annuität.¹⁹⁴ Die Berechnung der Zinsen erfolgt gemäß der Proportionalmethode. Etwaige Verzugszinsen werden auf fällige und ausstehende Darlehensbeträge erhoben, wobei als Basis der gesetzliche Verzugszinssatz oder der vertraglich vereinbarte Zinssatz dient, je nachdem, welcher von beiden der höhere ist.¹⁹⁵

4.4.4. Immobilienwert, Ertragsmöglichkeiten, und Marktentwicklung

4.4.4.1 Ermittlung des Immobilienwertes

Die Aufgabe, den Wert einer Immobilie zu ermitteln, wird nach dem Gesetz für die Immobilienbewerter von einem zugelassenen Gutachter durchgeführt. Darunterfallen: die Steuerverwaltung, das Geodätisches Institut der Republik, lokale Selbstverwaltungseinheiten, Gerichtssachverständige und andere zertifizierte Gutachter, welche Mitglieder des Nationalen Gutachterverbands Serbiens sind.

Die nationalen Standards, die Standesregeln und die Berufsethik der zugelassenen Gutachter basieren auf den internationalen Bewertungsstandards, die von der European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und dem International Valuation Standards Council (IVSC) herausgegeben werden.

Die Ermittlung des Marktwerts einer Immobilie basiert auf einer sorgfältigen Bewertung, welche die relevanten Einflussgrößen berücksichtigt. Dazu zählen unter anderem die Lage, der Rechtsstatus, die Marktsituation sowie weitere Merkmale.⁶ Die Bewertung erfolgt auf Grundlage von Erfahrungen, Normen und gesammelten Daten. In der Praxis finden bei der Wertermittlung von Immobilien in der Regel drei grundlegende Ansätze Anwendung: der Vergleich von

¹⁹³ Vgl. ebd.

¹⁹⁴ Vgl. ebd.

¹⁹⁵ Vgl. ebd.

Verkäufen, der Kostenansatz sowie die Kapitalisierung der Erträge.¹⁹⁶ Der Wert als quantitatives Maß manifestiert sich in unterschiedlichen Ausprägungen. Der Wert kann in unterschiedlichen Formen auftreten, beispielsweise als Kauf-, Markt-, Verkehrs-, Produktions-, Hypotheken- oder Versicherungswert.

Der Marktwert hat eine herausragende Bedeutung als Wertkategorie. Der Marktwert von Immobilien wird gemäß der Verordnung über die Methode zur Ermittlung des Marktwerts von Immobilien⁷ durch den durchschnittlichen Marktpreis pro Quadratmeter, die Nutzfläche und das Alter des Gebäudes als grundlegende Elemente sowie die Lage und Qualität des Gebäudes als korrigierende Elemente bestimmt. In der Verordnung über die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer auf Immobilienrechte wird der Marktwert auf der Grundlage des durchschnittlichen Marktpreises pro Quadratmeter eines neuen Gebäudes ermittelt.⁸ Der durchschnittliche Marktwert des Preises pro Quadratmeter eines neuen Gebäudes wird auf der Grundlage der realisierten Verkaufspreise im Jahr vor dem Jahr ermittelt, für das die Grundsteuer festgesetzt und gezahlt wird. Die Daten zur Ermittlung dieses Wertes werden von der für die Statistik zuständigen Behörde der Republik zur Verfügung gestellt.

Der Investitionswert ist der Wert einer Immobilie, der sich nach ihrer Bedeutung für eine bestimmte Person oder eine Gruppe von Anlegern unter Berücksichtigung ihrer individuellen Absichten, Präferenzen und Investitionskriterien richtet. Er wird aus der Perspektive dieser spezifischen Interessengruppen bewertet, die sich ausschließlich auf ihre Investitionsziele konzentrieren. Im Gegensatz zum Marktwert, der die allgemeinen Marktbedingungen und ein breites Spektrum potenzieller Transaktionsteilnehmer berücksichtigt, ist der Investitionswert auf die Perspektive des einzelnen Anlegers zugeschnitten.¹⁹⁷ Dieser Wert kann vom Marktwert abweichen und höher, niedriger oder gleich sein, je nach den spezifischen Anforderungen des Anlegers, z. B. seiner angestrebten Kapitalrendite. Letztendlich stellt der Investitionswert den Preis dar, den ein bestimmter Investor bereit wäre, für eine Immobilie zu zahlen, basierend auf

¹⁹⁶ Vgl. Pravilnik o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja (*Verordnung über nationale Standards, Ethikkodex und Berufsregeln für zugelassene Gutachter*), Sl. glasnik RS, Nr. 37/2023. Kapitel 2, Abs. 1.7

¹⁹⁷ Vgl. ebd. Abs. 2.2

seinen persönlichen Zielen und finanziellen Maßstäben, und nicht auf der allgemeinen Marktdynamik.¹⁹⁸

4.4.4.2 Ertragsmöglichkeiten und Marktentwicklung

Obwohl der serbische Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren externen ökonomischen Belastungen sowie einem Rückgang des Transaktionsvolumens ausgesetzt war, konnte ein bemerkenswertes Wachstum der Hauspreise beobachtet werden. Im ersten Quartal des Jahres 2024 wurde ein Anstieg der Preise im Vergleich zum Vorjahr von 4,74 % verzeichnet.¹⁹⁹ Obschon das Wachstum im Vergleich zu den Vorjahren eine Abschwächung erfahren hat, bleibt der Aufwärtstrend bestehen.²⁰⁰ Obschon ein Rückgang des Transaktionsvolumens zu beobachten ist, verzeichnen die Preise eine fortlaufende Steigerung, was auf eine robuste Nachfrage nach Immobilien hindeutet.

Der Preisanstieg wird durch diverse Faktoren begünstigt. Die gegenwärtige Situation ist gekennzeichnet durch die Auswirkungen der globalen Pandemie von Corona-Viren (COV-19), geopolitische Unsicherheiten, Inflationsdruck sowie wirtschaftliche Instabilität.²⁰¹ Die genannten Faktoren resultieren in einer verstärkten Investition von Ersparnissen in Immobilien, da diese als sichere Anlageform gelten.²⁰² Die gestiegene Nachfrage führt zu einem Mangel an Angebot, insbesondere im Hinblick auf den geringeren Bau neuer Wohnungen. In der Konsequenz nähern sich die Preise für ältere und neuere Immobilien einander an. Folglich stiegen die Preise für ältere Häuser um 4,52 %, während die Preise für Neubauten eine Zunahme von 5,09 % verzeichneten.²⁰³

¹⁹⁸ Vgl. ebd.

¹⁹⁹ Vgl. ebd.

²⁰⁰ Vgl. Marica Jovanović, „Stručnjaci za NIN: Cene stanova u Srbiji neće više padati [„Experten für NIN: Die Wohnungspreise in Serbien werden nicht weiter sinken“]“, *NIN*, 10.06.2024, online verfügbar unter: <https://www.nin.rs/ekonomija/vesti/52715/strucnjaci-za-nin-cene-stanova-u-srbiji-nece-vise-padati> [zuletzt abgerufen am 19.11.2024].

²⁰¹ Vgl. ebd.

²⁰² Vgl. ebd.

²⁰³ Vgl. ebd.

Bis zum Jahr 2029 wird eine moderate, jedoch stabile Entwicklung mit einer prognostizierten jährlichen Wachstumsrate von 1,17 % erwartet.²⁰⁴

Die Entwicklungen des serbischen Immobilienmarktes lassen sich insbesondere in der Hauptstadt Belgrad in anschaulicher Weise beobachten, wobei signifikante Preisschwankungen zu verzeichnen sind. Die genannten Schwankungen werden von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst, darunter die Lage, die Art, das Alter sowie die Vermietungsstrategie der Immobilien. Neueste Daten belegen, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei rund 2.640 Euro liegt.²⁰⁵ Die Spannbreite der Quadratmeterpreise ist signifikant. In weniger nachgefragten Gegenden können Preise von 2.000 Euro, in gefragten Lagen Preise von 10.000 Euro und darüber erzielt werden.²⁰⁶ Für Neubauten wird im Durchschnitt ein Preis von 3.000 Euro pro Quadratmeter verlangt, was einen höheren Preis darstellt als für ältere Gebäude, für die ein Preis von 2.300 bis 2.400 Euro pro Quadratmeter üblich ist. Insbesondere kleinere Wohnungen, vor allem solche mit einer Fläche von rund 35 Quadratmetern in zentralen Lagen, erzielen aufgrund des begrenzten Angebots und der hohen Nachfrage Aufschläge von 3.500 bis 5.000 Euro pro Quadratmeter.²⁰⁷

Auf dem Vermietungsmarkt lässt sich eine Präferenz von Vermietern für kurzfristige Mietmodelle beobachten, welche durch Plattformen wie Booking.com, Airbnb und lokale serbische Websites wie stannadan.com vermittelt werden. Eine Nacht in einem Studioapartment kostet auf diesen Plattformen in der Regel rund 50 Euro. Diese Strategie ermöglicht in der Regel eine höhere Gewinnmarge als bei herkömmlichen monatlichen Mietverträgen, was Eigentümer dazu veranlasst, Tagesmieten gegenüber langfristigen Verträgen zu bevorzugen. Folglich lässt sich eine Variation der Mietpreise beobachten. Die durchschnittliche Monatsmiete für Einzimmerwohnungen beläuft sich auf 300 Euro, während für größere Wohnungen ein Spektrum von 680 bis über 1.500 Euro gilt.²⁰⁸ Die Mieten für luxuriöse Wohnungen in den Stadtvierteln Dedinje, Belgrade Waterfront und Vracar erreichen mit bis zu 9.000 Euro pro Monat ein

²⁰⁴ Vgl. Statista: Wohnimmobilien - Serbien, online verfügbar unter:

<https://de.statista.com/outlook/fmo/immobilien/wohnimmobilien/serbien?currency=EUR> [Abgerufen am 20.11.2024].

²⁰⁵ Vgl. Uparedili smo cijene stanova u Beogradu, Zagrebu, Sarajevu, Ljubljani i Podgorici [„Wir haben die Preise für Wohnungen in Belgrad, Zagreb, Sarajevo, Ljubljana und Podgorica verglichen“], Forbes B&H, 18.11.2024, online verfügbar unter: <https://forbes.n1info.ba/biznis/uporedili-smo-cijene-stanova-u-beogradu-zagrebu-sarajevu-ljubljani-i-podgorici/> [Abgerufen am 20.12.2024].

²⁰⁶ Vgl. ebd.

²⁰⁷ Vgl. ebd.

²⁰⁸ Vgl. ebd.

exorbitantes Niveau.²⁰⁹ Auch die Viertel Savski Venac, Neu-Belgrad, und die Altstadt sind aufgrund ihrer zentralen Lage sowie der entsprechenden Infrastruktur für den Besitz von Immobilien von großem Interesse.²¹⁰

Auch außerhalb der Hauptstadt Serbiens lässt sich eine signifikante Entwicklung der Mietpreise beobachten. Während in Belgrad insbesondere hochpreisige Immobilien im Fokus stehen, sind auch in anderen Städten signifikante Mietpreissteigerungen zu beobachten. Im vergangenen Jahr wurden in Novi Sad Zuwächse der Wohnungsmieten von rund 7% verzeichnet, in Niš von 5%.²¹¹ Die höchste Wachstumsrate wies Kragujevac mit einem Anstieg von rund 10% auf. Laut Experten soll dieser Trend auch in Zukunft fortbestehen.²¹²

Dennoch sind regionale Disparitäten zu vermerken: Gemäß Angaben der Agentur 4zida wurden in einigen Städten, darunter Subotica, Zrenjanin und Kragujevac, im Vergleich zum Jahresanfang leichte Rückgänge der Wohnungspreise festgestellt.²¹³

4.5 Fallstudie: Georgien

Georgien hat sich im Laufe der letzten Jahre zu einem attraktiven Standort für ausländische Investition entwickelt. Zwischen 2021 und 2024 hat das Land fast acht Milliarden EUR an ausländischen Direktinvestitionen erhalten.²¹⁴ Es gibt mehrere Faktoren, die dazu beigetragen haben. Georgien spielt eine zentrale Rolle im internationalen Handel, da es zwischen Europa und Asien liegt. Darüber hinaus bietet das Land ein unternehmensfreundliches Umfeld. Unternehmen

²⁰⁹ Vgl. Uros Arsic, „nude vam đakuzi, saunu i teretanu: Cene kirija u luksuznim stanovima u Beogradu i do 9.000 [„Sie bieten Whirlpool, Sauna und Fitnessstudio an: Mietpreise für Luxuswohnungen in Belgrad bis zu 9.000“]“, *Mondo*, 27.05.2024, online verfügbar unter: <https://mondo.rs/Info/Ekonomija/a1932119/kirija-u-luksuznijim-stanovima-u-beogradu-kosta-i-do-9000-evra-mesecno.html>) [Abgerufen am 22.11.2024].

²¹⁰ Vgl. ebd.

²¹¹ Vgl. S. M. S., „U kojim gradovima su cene stanova pale, a gde su skočile i – koliko [„In welchen Städten sind die Wohnungspreise gesunken, wo sind sie gestiegen und – um wie viel“]“, *NI*, 15.09.2024, online verfügbar unter: <https://n1info.rs/biznis/cene-stanova-beograd-novi-sad-septembar-2024/> [Abgerufen am 17.11.2024].

²¹² Vgl. ebd.

²¹³ Vgl. ebd.

²¹⁴ Vgl. Reuters Plus (o.D.) Bridging East And West: Georgia's Rise as an Investment Hub. Verfügbar unter: <https://plus.reuters.com/enterprise-georgia-bridging-east-and-west/p/1>. [Abgerufen am 09.03.2025].

können in Georgien innerhalb eines Tages registriert werden und die Regierung bietet ausländischen Investoren Zuschüsse von bis zu 15 Prozent für Kapital- und Ausbildungskosten.²¹⁵ Auch die georgische Handelspolitik erhöht die Attraktivität des Landes. Georgien hat 2014 ein Assoziierungsabkommen mit der EU unterzeichnet. Neben dem Zugang zu einer der größten Handelszonen der Welt hat Georgien Freihandelsabkommen mit Großbritannien, China, der Türkei und allen GUS-Staaten abgeschlossen.²¹⁶

4.5.1 Eigentumserwerb und rechtliche Rahmenbedingungen

Der Erwerb von Immobilien in Georgien ist für ausländische Käufer möglich und relativ einfach, da es keine gesetzlichen Hindernisse gibt. Ausländische Investoren sind der georgischen Staatsbürger im Besitzrecht gleichgestellt.

Gemäß Artikel 210 des Zivilgesetzbuchs von Georgien erfordert der Erwerb einer Immobilie eine notariell beglaubigte Urkunde und die Eintragung des Erwerbers in das öffentliche Register. Dieser wird vom Nationalen Agentur für Öffentliche Registrierung (NAPR) geführt. Für jede Immobilie ist ein gesondertes Blatt im öffentlichen Register auszufüllen. Den Unterlagen für die Eintragung des Wohnungseigentums in das öffentliche Register sind eine vom Bauamt beglaubigte Baubescheinigung sowie ein Plan des Gebäudes sowie die Lage beizufügen.²¹⁷

4.5.2. Steuerliche Aspekte

4.5.2.1 Doppelsteuerabkommen zwischen Österreich und Georgien

Ein Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Republik Österreich und Georgien ist seit 2005 vorhanden.

Gemäß diesem Abkommen wird eine "in einem Vertragsstaat ansässige Person" definiert als jemand, der aufgrund von Faktoren wie Wohnsitz oder regelmäßigem Aufenthalt in diesem Staat

²¹⁵ Vgl. ebd.

²¹⁶ Vgl. ebd.

²¹⁷ Vgl. Civil Code of Georgia (CC), 1997, Art.215.

steuerpflichtig ist.²¹⁸ Es reicht jedoch nicht aus, nur Einkommen oder Vermögen in diesem Staat zu haben. Wenn eine Person in beiden Vertragsstaaten ansässig ist, gelten spezifische Regeln zur Bestimmung des Wohnsitzes. Ein ständiger Wohnsitz in einem Staat legt fest, wo die Person als ansässig gilt. Wenn die Person in beiden Staaten einen ständigen Wohnsitz hat, wird der Wohnsitz anhand der engsten persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen bestimmt. Wenn es unklar ist, wo die Person ihre lebenswichtigen Interessen hat oder wenn sie keinen ständigen Wohnsitz in einem der beiden Staaten hat, wird der Wohnsitz anhand des gewöhnlichen Aufenthalts bestimmt. Falls die Person in beiden Staaten keinen gewöhnlichen Aufenthalt hat oder die Staatsangehörigkeit beider Staaten besitzt, können die zuständigen Behörden eine Entscheidung treffen.

4.5.2.2 Erwerb von Immobilien

Gemäß der geltenden Gesetzgebung der Republik Georgien ist es ausländischen Staatsangehörigen gestattet, Immobilien im Land zu erwerben. Dabei gibt es grundsätzlich keine rechtlichen Unterschiede zwischen ausländischen und einheimischen Personen, die in Georgien Eigentum erwerben möchten.²¹⁹ Die Ausnahme hiervon ist der Erwerb von georgischen Immobilien, die zu landwirtschaftlichen Flächen gehören. Die georgische Gesetzgebung versteht darunter alle Grundstücke, die sich außerhalb der urbanen Zentren befinden.²²⁰

Beim Kauf einer Immobilie ist die Grundsteuer in Höhe von 1% anfällig. Die Bemessungsgrundlage hierfür ist der Verkaufspreis.²²¹

4.5.2.3 Vermietung von Immobilien

²¹⁸ Vgl. Abkommen zwischen der Republik Österreich und Georgien zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen samt Protokoll BGBl. III Nr. 60/2006 idF. BGBl. III Nr. 83/2018

²¹⁹ Vgl. LTA (2025, Februar 10). Can Foreigners Buy Property in Georgia? Verfügbar unter: <https://lta.ge/en/article/can-foreigners-buy-property-in-georgia>

²²⁰ Vgl. Business Setup Georgia (2024, Juni 5). Purchase a Property in Georgia. Verfügbar unter: <https://lawfirmgeorgia.com/purchase-a-property-in-georgia/>

²²¹ Vgl. ebd.

Gemäß Art. 81 des bulgarischen Steuergesetzbuchs unterliegen Einkünfte, die von natürlichen Personen durch die entgeltliche Überlassung von Wohnraum erzielt werden, einem pauschalen Einkommensteuersatz von 5 %.²²² Dabei findet keine Differenzierung hinsichtlich der Dauer des Mietverhältnisses statt, sodass sowohl Einnahmen aus kurz- als auch aus langfristigen Vermietungen steuerlich identisch behandelt werden.

4.5.2.4 Verkauf von Immobilien

Beim Verkauf einer Immobilie innerhalb von zwei Jahren nach dem Erwerb eine Einkommensteuer von 5 % auf den erzielten Gewinn erhoben. Im Falle dass der Eigentümer die Immobilie länger als zwei Jahre, kann er den aus dem Verkauf resultierenden Kapitalertrag steuerfrei realisieren, wodurch keine Einkommensteuer anfällt.²²³

Zudem sind natürliche Personen, die in den vergangenen zwölf Monaten Mieteinnahmen in Höhe von über 100.000 GEL (ca. 33.250 EUR) erzielt haben, dazu verpflichtet, sich als Mehrwertsteuerzahler registrieren zu lassen und auf die Einnahmen aus der Vermietung ihrer Immobilie Mehrwertsteuer zu entrichten.²²⁴

Hierbei ist es wichtig anzumerken, dass die Anwendung der Mehrwertsteuer (MwSt.) auf Immobilienverkäufe voraussetzt, dass der Verkauf im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit erfolgt. Für Privatpersonen, die im Rahmen einer nichtunternehmerischen Tätigkeit ihre eigenen Immobilien verkaufen, besteht keine Registrierungspflicht und der Verkauf ist mehrwertsteuerfrei.²²⁵

4.5.3 Finanzierungsmöglichkeiten

Finanzierungsmöglichkeiten zum Erwerb eine Immobilie in Georgien sind grundsätzlich vorhanden. Jedoch wird seitens Experten empfohlen, nach Alternativen zu suchen, da der Zinssatz

²²² Tax Code of Georgia, LHG III, No 75, 12.10.2010, Art. 469

²²³ Vgl. Gegidze (2024, Juni 19). Detailed Guide to Individual Property Taxes in Georgia. Verfügbar unter: <https://www.gegidze.com/post/individual-property-taxes-in-georgia>

²²⁴ Vgl. ebd.

²²⁵ Vgl. ebd.

in der Regel sehr hoch ist.²²⁶ Der Zinssatz für ausländische Investoren liegt zwischen 7 % und 12 %. Die Kredite können in Euro (EUR), US-Dollar (USD) oder Georgischer Lari (GEL) aufgenommen werden. Der Zinssatz ist höher für Kredite in USD oder EUR. Um eine Finanzierung in EUR zu erhalten, muss der Kredit mindestens 200.000 GEL (etwa 66.850 Euro) betragen.²²⁷ Es ist allerdings zu beachten, dass die Banken eine entsprechende Eigenkapitalquote voraussetzen. In der Regel liegt die geforderte Summe bei etwa 50 % des Kaufpreises.²²⁸ Diese Kredite haben üblicherweise eine Laufzeit von 10 Jahren. Zu den Banken, die Hypothekarkredite an ausländische Käufer vergeben, gehören die TBC Bank und die Bank of Georgia.²²⁹

4.5.4 Immobilienwert, Ertragsmöglichkeiten und Marktentwicklung

4.5.4.1 Ermittlung des Immobilienwertes

Die Ermittlung des Immobilienwertes in Estland entspricht den internationalen und europäischen Standards. Dieses Verfahren wird von der Independent Values Society of Georgia (IVSG) geregelt, welche seit 2014 TEGoVA Mitglied ist. Das Ziel der Organisation ist die Förderung des Berufsstandes der Sachverständigen sowie der, Methoden und Techniken der Bewertung von Unternehmen, Immobilien, persönlichem Eigentum und finanziellen Vermögenswerten sowie die Festlegung und Förderung ethischer Regeln und Grundsätze für die Tätigkeit der Gutachter.²³⁰

4.5.4.2 Ertragsmöglichkeiten und Marktentwicklung

In den letzten Jahren sind die Immobilienpreise in Georgien im Allgemeinen gestiegen, allerdings eher mit deutlichen Schwankungen als mit einem stetigen Anstieg.²³¹ Die Preise sind vor allem in

²²⁶ Vgl. Arab MLS (o.D.). Buying Property in Georgia as a Foreigner: A Complete Guide. Verfügbar unter: <https://arabmls.org/buying-property-in-georgia-as-a-foreigner/> [Abgerufen am 23.01.2025].

²²⁷ Vgl. Pendrell, N. (2020, Januar 14). Can Foreigners Get Mortgages or Home Loans in Georgia?. *Tbilisi property*. Verfügbar unter: <https://tbilisi-property.com/can-foreigners-get-mortgages-or-home-loans-in-georgia/> [Abgerufen am 31.01.2025].

²²⁸ Vgl. Nomos Law Firm (o.D.). How To Get A Mortgage In Georgia. Verfügbar unter: <https://www.nomosgeorgia.com/blog/how-to-get-a-mortgage-in-georgia/> [Abgerufen am 19.01.2025].

²²⁹ Vgl. ebd.

²³⁰ Vgl. TE10oVA (o.D.). Independent Valuers Society of Georgia (IVSG). Verfügbar unter: <https://tegova.org/members/ivsg>. [Abgerufen am 05.02.2025].

²³¹ Vgl. Kokashvili, N. & Osadze, L. & Sosanidze, M.. (2024). Real estate market problems and their analysis in statistics of Georgia. *Economic Bulletin of Dnipro University of Technology*. 87. 28-33. 10.33271/ebdut/87.028.

der Hauptstadt von Georgien, Tibilisi, gestiegen. Der durchschnittliche Verkaufspreis beläuft sich auf 1125 EUR pro Quadratmeter.²³² Die teuersten Gegenden sind Mtatsminda und Vake-Saburtalo, wo der Preis pro Quadratmeter über 5000 GEL (etwa 1660 EUR) beträgt. Die günstigsten Immobilien kann man dagegen in den Außenbezirken Samgori, Isan und Gldani erwerben.²³³ In diesen Gebieten beginnt der Preis für einen Quadratmeter bei etwa 2650 GEL (etwa 880 EUR). Die Entwicklung der Immobilienpreise in den Bezirken von Tiflis über einen Zeitraum von drei Jahren ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bezirk	2022				2023				2024			
	I Q.	II Q.	III Q.	IV Q.	I Q.	II Q.	III Q.	IV Q.	I Q.	II Q.	III Q.	IV Q.
Gldani	2619	2558	2500	2698	2788	2891	3129	3238	3200	3425	3394	3569
Didube	2980	2814	2701	2881	3004	3131	3287	3375	3446	3648	3651	3854
Vake	3690	3845	4129	4204	4201	4404	4756	4900	4866	5247	5202	5451
Isani	2665	2580	2478	2668	2856	2917	3119	3273	3338	3449	3388	3513
Krtsanisi	3143	2937	2671	3118	3175	3417	3427	3577	3585	3635	3676	3760
Mtatsminda	4458	4339	4931	4941	4919	5167	5314	5528	5578	5737	5717	5987
Nadzaladevi	2809	2740	2674	2824	2928	3006	3201	3361	3383	3581	3612	3739
Saburtalo	3072	2927	3128	3333	3344	3397	3652	3767	3837	4037	4007	4174
Samgori	2482	2451	2407	2630	2647	2718	2892	3065	3041	3232	3232	3391
Chughureti	3030	2856	2874	3212	3257	3284	3518	3480	3473	3960	3903	3945

Tabelle 10: Preise pro m2 in den Bezirken von Tiflis²³⁴

Der Durchschnittspreis für eine Einzimmerwohnung im Stadtzentrum von Tiflis beläuft sich auf etwa 700 Euro. Eine solche Unterkunft außerhalb des Stadtzentrums kostet etwa Mietpreis von etwa 465 Euro.²³⁵

²³² Vgl. TBC Capital (2025, März 20). Tblisi Residential Markt: Monthly Watch. Verfügbar unter: <https://www.tbccapital.ge/en/publications/all-publications/singleview/30006740-tbilisi-residential-market-monthly-watch> [Abgerufen am 22.03.2025].

²³³ Vgl. Kokashvili, N. & Osadze, L. & Sosanidze, M.. (2024). Real estate market problems and their analysis in statistics of Georgia. Economic Bulletin of Dnipro University of Technology. 87. 28-33. 10.33271/ebdut/87.028.

²³⁴ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Nationales Institut für Statistik von Georgien (2025). Residential Property Price Index. Verfügbar unter: (<https://www.geostat.ge/en/modules/categories/698/residential-property-price-index> [abgerufen am 22.02.2025].

²³⁵ Vgl. Abashmadze, R. (2025, Februar 20). Cost of Living in Georgia: All Prices (2025 update). PB Services. Verfügbar unter: <https://pbservices.ge/blog/cost-of-living-in-georgia-prices/> [abgerufen am 02.03.2025].

Eine weitere beliebte Stadt für Immobilieninvestoren ist Batumi. Batumi befindet sich an der Küste des Schwarzen Meeres und ist somit eine bedeutende Urlaubsstadt. Dies resultiert in einem hohen Touristenaufkommen. Des Weiteren weist die Stadt eine infrastrukturell gut entwickelte und effizient funktionierende Infrastruktur auf.²³⁶ Für den Erwerb einer Immobilie ist vor allem der Bezirk 1st Line populär. Der befindet sich in unmittelbarer Nähe sowohl zur Küste als auch zum Boulevard sowie zu vielen urbanen Einrichtungen.²³⁷ Die Immobilienpreise bewegen sich in der Regel im Bereich von etwa 1.100 bis 1.380 EUR pro Quadratmeter. Des Weiteren ist festzustellen, dass das Interesse am Erwerb von Immobilien auch die Innenstadt umfasst. Es besteht die Möglichkeit, dort zu einem geringeren Preis Wohnungen zu erwerben. Die Preise pro Quadratmeter beginnen in der Regel bei ca. 370 EUR, wobei Steigerungen auf bis zu 1.200 EUR und darüber hinaus beobachtet werden können.²³⁸

²³⁶ Vgl. ExpatHub (o.D.) Batumi (Georgia) Real Estate Investment: Buyers Guide. Verfügbar unter: https://expathub.ge/batumi-georgia-real-estate-investment/#Why_Invest_In_Batumi. [abgerufen am 25.01.2025].

²³⁷ Vgl. ebd. .

²³⁸ Vgl. ebd.

5 Diskussion und Ausblick

Der Fokus der vorliegenden Arbeit liegt auf der Analyse der steuerlichen Aspekte internationaler Immobilieninvestitionen, wobei insbesondere die Implikationen von Doppelbesteuerungsabkommen und steuerliche Anreize für ausländische Investoren beleuchtet werden. Zu diesem Zweck wurden insgesamt fünf Fallstudien durchgeführt. Hierbei wurden Estland, Serbien, Bulgarien, Zypern und Georgien untersucht. Im Fokus standen dabei die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Eigentum, steuerliche Vorschriften, Optionen zur Finanzierung, Standards zur Bewertung und Entwicklungen auf dem Markt.

Die Doppelbesteuerungsabkommen sind die wesentliche Basis für die steuerliche Planung internationaler Investitionen, da sie regeln, welchem Land das Besteuerungsrecht für die Einkünfte zusteht. Alle untersuchten Länder haben ein Doppelbesteuerungsabkommen mit der Republik Österreich abgeschlossen. Die Analyse dieser hat ergeben, dass kaum Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern vorhanden sind. Die Ansässigkeit einer Person ist dabei von entscheidender Relevanz für die Bestimmung der Steuerpflicht. Die steuerliche Ansässigkeit wird durch den Wohnsitz, also den Mittelpunkt der Lebensinteressen, bestimmt. Wenn es nicht möglich ist den Wohnsitz festzustellen, ist der gewöhnliche Aufenthalt ausschlaggebend. Im Fall, dass es auch es hier Unsicherheiten gibt, ist schließlich die Staatsbürgerschaft entscheidend.

Obwohl alle Staaten grundsätzlich ausländische Investitionen akzeptieren und rechtliche Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien durch Nicht-Staatsangehörige geschaffen

haben, unterscheiden sich insbesondere die steuerlichen Regelungen in Bezug auf Erwerb, Nutzung und Veräußerung von Immobilien erheblich.

Der Erwerb von Wohnimmobilien durch Privatpersonen in Estland ist problemlos möglich und durch ein transparentes rechtliches System geregelt. Ausländische natürliche Personen sind beim Immobilienerwerb estnischen Staatsbürgern gleichgestellt. Der Eigentumsübergang erfolgt durch notarielle Beurkundung und anschließende Eintragung in das öffentliche Grundbuch („Kinnistusraamat“). Ein besonderer Vorteil in Estland ist die Tatsache, dass das Land keine klassische Grunderwerbsteuer erhebt, was die Einstiegskosten für Investoren senkt. Mieteinnahmen unterliegen einem festen Einkommensteuersatz von 22 %, wobei ein pauschaler Kostenabzug von 20 % auf die Bruttomieteinnahmen möglich ist. Beim Immobilienverkauf beträgt die Kapitalertragsteuer 20 %, wobei auch hier abzugsfähige Kosten (z. B. Renovierungen, Maklergebühren) berücksichtigt werden können. Beim Kauf von Immobilien in Estland ist zu beachten, dass bei der Vermietung der Mieter dazu verpflichtet ist, die Steuer einzubehalten und abzuführen. Im Fall, dass er das nicht macht, muss der Vermieter selbst eine Steuererklärung abgeben. Das kann zu zusätzlichem bürokratischem Aufwand führen. Des Weiteren Kurzzeitvermietungen (z. B. über AirBnb) gelten als Beherbergungsleistungen und werden steuerlich anders behandelt, was zu Unsicherheiten führen kann.

Der Erwerb von Immobilien in Bulgarien ist durch klare gesetzliche Rahmenbedingungen geregelt. Ausländische natürliche Personen dürfen laut Art. 29 Abs. 4 des bulgarischen Eigentumsgesetzes Immobilien erwerben. Für den Eigentumsübergang ist eine notarielle Beurkundung erforderlich, die anschließend in das öffentlich einsehbare Grundbuch eingetragen wird. Der Einkommensteuersatz auf Mieteinnahmen beträgt pauschal 10 % des Bruttobetrags, was im Vergleich zu anderen Ländern als niedrig bezeichnet werden kann. Außerdem sind Verkaufsgewinne steuerfrei, wenn die Immobilie mehr als drei Jahre im Besitz war. Auf der anderen Seite sind beim Kauf diverse Nebenkosten anfällig wie die lokale Grunderwerbsteuer (bis 3 %), Notargebühren, Eintragungsgebühr sowie 20 % MwSt. auf Notargebühren. Der Erwerb einer Immobilie erfordert demzufolge ein signifikant höheres Maß an finanziellen Ressourcen, das über den eigentlichen Kaufpreis hinausgeht. Was beim Kauf einer Immobilie in Bulgarien vor allem in Betracht gezogen werden muss, dass der Immobilienmarkt für Betrugsfälle anfällig ist, insbesondere durch manipulierte Grundbuchdaten oder fehlende Eigentümerkommunikation.

Der Erwerb von Wohnimmobilien durch ausländische Privatpersonen in Serbien ist grundsätzlich möglich und gesetzlich geregelt. Ausländische Investoren dürfen Immobilien erwerben, sofern das Prinzip der Gegenseitigkeit erfüllt ist, was für österreichische Staatsbürger zutrifft. Der Eigentumserwerb erfordert eine notarielle Beurkundung und die Eintragung in das Kataster. Die Mieteinnahmen unterliegen einem pauschalen Steuersatz von 20%. Beim Verkauf einer Immobilie fällt eine Kapitalertragsteuer von 15 % an, wobei bestimmte Kosten (z.B. Renovierungskosten) abgezogen werden können. Bevor eine Immobilie in Serbien gekauft wird, ist es äußerst wichtig zu prüfen ob alle erforderlichen Dokumente und Genehmigungen vorhanden sind, da die Rechtssicherheit eingeschränkt ist. In der Vergangenheit traten wiederholt Probleme mit unvollständigen Katastereinträgen, fehlenden Baugenehmigungen und ungeklärten Eigentumsverhältnissen auf.

Der Erwerb von Wohnimmobilien durch Privatpersonen in Zypern ist rechtlich klar geregelt und sowohl für einheimische als auch für EU-Ausländer problemlos möglich. Ausländische natürliche Personen aus dem EU-Raum sind zypriotischen Staatsbürgern gleichgestellt. Der Eigentumsübergang erfolgt durch notarielle Beurkundung und die Eintragung in das zentrale Grundbuch, wobei eine Eigentumsurkunde als offizieller Nachweis dient. Die Mieteinnahmen unterliegen einem progressiven Einkommensteuertarif, wobei Einkünfte bis 19.500 EUR steuerfrei sind. Zusätzlich profitieren Vermieter von einem pauschalen Abzug von 20 % der Bruttomieteinnahmen für Abnutzung sowie von der Möglichkeit, weitere betrieblich bedingte Kosten steuerlich geltend zu machen. Außerdem sind nichtansässige Personen von der Sonderabgabe zur Verteidigung (SDC) befreit, die für inländische Vermieter zusätzlich auf Mieteinnahmen erhoben wird. Beim Verkauf einer Immobilie gilt ein steuerfreier Freibetrag von bis zu 85.430 EUR, sofern die Immobilie über fünf Jahre als Hauptwohnsitz genutzt wurde. Beim Erwerb muss der Käufer berücksichtigen, dass mehrere Transaktionskosten anfällig sind: Abtretungsgebühren von bis zu 8 %, Stempelsteuer (bis 0,20 %) und bei Neubauten eine Mehrwertsteuer von 19 %, welche nur unter bestimmten Voraussetzungen auf 5 % reduziert werden kann. Zudem besteht eine jährliche Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung ab einem zu versteuernden Einkommen von 19.500 EUR, welche vom unabhängig Wohnsitzland ist. Das ist eine Herausforderung, weil es aus Sicht ausländischer Investoren zusätzlichen bürokratischen und administrativen Aufwand bedeutet.

Der Erwerb von Wohnimmobilien in Georgien ist für ausländische Privatpersonen grundsätzlich möglich und unterliegt keinen besonderen Beschränkungen. Der Eigentumsübergang erfolgt durch notarielle Beurkundung und die Eintragung im öffentlichen Grundbuch. Die Mieteinnahmen unterliegen einem festen Steuersatz von 5 %, unabhängig davon, ob es sich um Kurz- oder Langzeitvermietung handelt. Beim Verkauf einer Immobilie, die länger als zwei Jahre im Besitz der Person war, fällt keine Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn an. Im Fall, dass der Jahresumsatz aus der Vermietung über 100.000 GEL (ca. 33.250 EUR) liegt, besteht die Pflicht zur Mehrwertsteuerregistrierung, was mit zusätzlichem bürokratischem Aufwand verbunden ist

Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen die Meldepflicht kann es steuerrechtliche Sanktionen geben. Trotz der günstigen Besteuerung und des einfachen Erwerbs sind Finanzierungen mit hohen Zinssätzen verbunden, oft mit einer hohen Eigenkapitalquote von 50 %, was folglich die Attraktivität des Marktes einschränkt.

Limitationen

Obwohl versucht wurde alle Aspekte ausführlich zu beleuchten, weist diese Studie einige Mängel auf. Viele relevante Informationen sind in der Landessprache veröffentlicht, sodass eine umfassende Analyse aller Quellen nicht möglich war. Es ist nicht auszuschließen, dass die Übersetzungen von Gesetzen Ungenauigkeiten aufweisen oder jüngste Änderungen nicht berücksichtigen. Darüber hinaus gibt es kaum statistische Erhebungen oder langfristige Studien über die Marktentwicklung, Risiken oder wirtschaftlichen Auswirkungen. Da viele Informationen von Maklern oder Kanzleien stammen, die eigene Interessen verfolgen, kann es sein, dass gewisse Risiken, Nachteile und Hürden nicht ausreichend thematisiert wurden

Zukünftige Forschung könnte sich zudem der Quellen in der offiziellen Sprache des jeweiligen Landes bedienen. Darüber hinaus wäre es von großem Interesse, Experten aus der Immobilienbranche, die auf diesen Märkten tätig sind, zu interviewen, um einen detaillierteren Einblick in die gelebte Praxis zu erlangen. Ferner könnten zukünftige Studien der Frage nachgehen, inwiefern sich der Erwerb von Immobilien durch Unternehmen, von dem durch Privatpersonen unterscheidet. Es wäre interessant zu untersuchen, welche steuerlichen, rechtlichen

und finanziellen Unterschiede dabei bestehen und welche Vor- oder Nachteile sich für Unternehmen im Vergleich zu Einzelinvestoren ergeben. In diesem Zusammenhang könnten Aspekte wie steuerliche Absetzbarkeiten, Finanzierungsmöglichkeiten, Haftungsfragen und regulatorische Auflagen analysiert werden. Darüber hinaus könnte künftige Forschung den Erwerb von Grundstücken und Häusern untersuchen und eine Gegenüberstellung aller Eigentumsformen vornehmen.

Literaturverzeichnis

Bücher

Bortz, J., & Döring, N. (1995). *Forschungsmethoden und Evaluation*. Berlin & Heidelberg: Springer-Verlag.

Brueggeman, W. B., & Fisher, J. D. (2011). *Real estate finance and investments* (14. Aufl.). Boston: McGraw-Hill.

Büyükkaracıgan, N. (2021). *Modern methods approach in real estate valuation*. Ankara: Iksan Publications.

Collis, J., & Hussey, R. (2014). *Business research: A practical guide for undergraduate and postgraduate students* (4. Aufl.). Basingstoke: Palgrave Macmillan.

Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed method approaches* (4. Aufl.). Los Angeles: SAGE Publications.

Hussy, W., Schreier, M., & Echterhoff, G. (2013). *Forschungsmethoden in Psychologie und Sozialwissenschaften für Bachelor* (2. Aufl.). Berlin & Heidelberg: Springer.

Lassen, U. (o. J.). *Immobilienfinanzierung und Investition: Eine Einführung in Praxis und Theorie* (S. 254). Berlin: Erich Schmidt Verlag.

Lynn, D., & Wang, T. (2011). *Emerging market real estate investment: Investing in China, India, and Brazil*. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.

Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2009). *Research methods for business students* (5. Aufl.). Harlow: Pearson Education Limited.

Yin, R. (2009). *Case study research: Design and methods* (4. Aufl.). Thousand Oaks: Sage.

Buchkapitel in Sammelbänden

Jeyadevi, C. (2021). Types of investment. In S. Sruthi & D. Winster Praveenraj (Hrsg.), *Research trends in multidisciplinary subjects – Volume 2* (S. 46–49). Bangalore: Archers & Elevators Publishing House.

Wissenschaftliche Zeitschriftenartikel

Adil, M., & Syafaruddin, S. (2024). Property taxes and their implications on the real estate market: A literature review. *Advances in Taxation Research*, 2(2), S.65–77.
<https://doi.org/10.60079/atrv2i2.281>

Allen, S., Berry, J., & McGreal, S. (2006). Central and Eastern European property investment markets: Issues of data and transparency. *Journal of Property Investment & Finance*, 24(3), S.211–220.

Ballwieser, W. (2020). International Valuation Standards (IVS) – Bedarf, Reichweite, Würdigung, diskutiert anhand der Bewertung von Unternehmen und Goodwill. *Schmalenbachs Zeitschrift für betriebswirtschaftliche Forschung*, 72. <https://doi.org/10.1007/s41471-020-00084-3>

Barillas, F., & Shanken, J. (2017). Comparing asset pricing models. *SSRN Electronic Journal*

Eriksson, C., Adair, A., McGreal, S., & Webb, J. R. (2005). Harmonization of investment valuation standards in Europe. *Journal of Real Estate Literature*, 13(1), S.47–64.

Helbling, T. F. (2005). Housing price bubbles – A tale based on housing price booms and busts. *BIS Papers*, 21, S.30–41. Basel: Bank for International Settlements.

Hott, C., & Monnin, P. (2008). Fundamental real estate prices: An empirical estimation with international data. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 36, S.427–450.

<https://doi.org/10.1007/s11146-007-9084-1>

Kokashvili, N., Osadze, L., & Sosanidze, M. (2024). Real estate market problems and their analysis in statistics of Georgia. *Economic Bulletin of Dnipro University of Technology*, 87, S.28–33. <https://doi.org/10.33271/ebdut/87.028>

Lienkamp, A. (2010). Forschung braucht Ethik. *Bild der Wissenschaft*, 157, S.16–19.

McParland, C., McGreal, S., & Adair, A. (2000). Concepts of price, value and worth in the United Kingdom: Towards a European perspective. *Journal of Property Investment and Finance*, 18(1), S.84–102.

Okunevičiūtė Neverauskienė, L., Linkevičius, D., & Andriušaitienė, D. (2025). How macroeconomic factors impact residential real estate prices in Eastern Europe. *Business, Management and Economics Engineering*, 23(1), S.30–43.

Vatin, N., & Gamayunova, O. (2014). Real estate abroad: How to make the right choice. *Applied Mechanics and Materials*, S.670–671, 1612–1615. <https://doi.org/10.4028/www.scientific.net/AMM.670-671.1612>

Onlinequellen / Webseiten

Abashmadze, R. (2025, 20. Februar). Cost of living in Georgia: All prices (2025 update). *PB Services*. Verfügbar unter: <https://pbservices.ge/blog/cost-of-living-in-georgia-prices/> [abgerufen am 28.02.2025]

Arab MLS (o. D.). Buying property in Georgia as a foreigner: A complete guide. Verfügbar unter: <https://arabmls.org/buying-property-in-georgia-as-a-foreigner/>. [abgerufen am 02.03.2025]

Arsić, U. (2024, 27. Mai). „Nude vam đakuži, saunu i teretanu: Cene kirija u luksuznim stanovima u Beogradu i do 9.000“. Mondo. Verfügbar unter: <https://mondo.rs/Info/Ekonomija/a1932119/kirija-u-luksuznijim-stanovima-u-beogradu-kosta-i-do-9000-evra-mesecno.html> [abgerufen am 22.11.2024].

Banka Poštanska štedionica (o. D.). Stambeni kredit za nerezidente. Verfügbar unter: <https://www.posted.co.rs/stanovnistvo/kredit/stambeni/stambeni-nerezidenti.html> [abgerufen am 19.11.2024].

Buglo, I. (2025, 15. Januar). Cyprus mortgage for expats: A complete guide with rates, terms, and risks. Immigrant Invest. Verfügbar unter: <https://imin-cyprus.com/guide/mortgages-in-cyprus/> [abgerufen am 03.02.2025].

Business Setup Georgia. (2024, 5. Juni). Purchase a property in Georgia. Verfügbar unter: <https://lawfirmgeorgia.com/purchase-a-property-in-georgia/> [abgerufen am 08.03.2025]

Buy in Bulgaria. (o. D.). Mortgages for buying properties in Bulgaria. Verfügbar unter: [https://en.buyinbg.com/services/mortgages/#:~:text=Mortgage%20loans%20for%20foreign%20citizens,completion\)%20of%20the%20purchased%20property](https://en.buyinbg.com/services/mortgages/#:~:text=Mortgage%20loans%20for%20foreign%20citizens,completion)%20of%20the%20purchased%20property) [abgerufen am 04.03.2025]

CEE Legal Matters. (2021, 23. Dezember). Real estate laws and regulations in Estonia. Verfügbar unter: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-estonia-2021> [abgerufen am 15.03.2025]

Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria. (2018). Bulgarian valuation standards. Sofia. Verfügbar unter: <https://private.ciab-bg.com/uploads/common/g31pb9vntkf5q6aw.pdf> [abgerufen am 09.03.2025]

Cyprus Properties. (o. D.). Transfer fees and stamp duty calculator. Verfügbar unter: <https://cyprusproperties.com.cy/tools/transfer-fees-and-stamp-duty-calculator> [abgerufen am 10.03.2025]

Delmendo, L. (2024, 27. November). Bulgaria's residential property market analysis. Global Property Guide. Verfügbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/bulgaria/price-history> [abgerufen am 10.03.2025]

Developers Cyprus. (o. D.). Property valuation in Cyprus. Verfügbar unter: <https://www.developerscyprus.com/services/property-valuation> [abgerufen am 01.03.2025]

Elra20. (o. D.). Legal restrictions. Verfügbar unter: <https://www.elra.eu/contact-point-contribution/estonia/legal-restrictions-4/> [abgerufen am 12.03.2025]

Estate of Cyprus. (2024, 20. November). Apartment prices and rents in Cyprus: Results of the third quarter of 2024. Verfügbar unter: <https://estateofcyprus.com/apartment-prices-and-rents-in-cyprus-results-of-the-third-quarter-of-2024/> [abgerufen am 05.03.2025]

Estnische Zoll- und Steuerbehörde. (o. D.). *Income from lease, rent, licence fees*. Verfügbar unter: <https://www.emta.ee/en/private-client/taxes-and-payment/taxable-income/income-lease-and-rent-licence-fees> [abgerufen am 16.03.2025].

Estnische Zoll- und Steuerbehörde. (o. D.). *Rental income and licence fee*. Verfügbar unter: <https://www.emta.ee/en/private-client/foreigner-non-resident/non-residents/rental-income-and-licence-fee> [abgerufen am 17.03.2025].

European Commission. (2016, 12. Januar). Estonia leads the way with advanced e-services for citizens. Verfügbar unter https://ec.europa.eu/regional_policy/en/projects/estonia/estonia-leads-the-way-with-advanced-e-services-for-citizens [abgerufen am 7. April 2025].

ExpatriFocus. (o. D.). *Estonia – Property financing*. Verfügbar unter: <https://www.expatrifocus.com/estonia/guide/estonia-property-financing> [abgerufen am 01.03.2025].

ExpatriHub. (o. D.). *Batumi (Georgia) real estate investment: Buyers guide*. Verfügbar unter: <https://expatrihub.ge/batumi-georgia-real-estate-investment> [abgerufen am 15.03.2025]

Forbes B&H. (2024, 18. November). „Uporedili smo cijene stanova u Beogradu, Zagrebu, Sarajevu, Ljubljani i Podgorici“. Verfügbar unter: <https://forbes.n1info.ba/biznis/uporedili-smo-cijene-stanova-u-beogradu-zagrebu-sarajevu-ljubljani-i-podgorici/> [abgerufen am 20.11.2024].

Foreign, Commonwealth & Development Office. (2019, 9. Januar). *Buying a property in Bulgaria*. Verfügbar unter: <https://www.gov.uk/guidance/how-to-buy-property-in-bulgaria> [abgerufen am 11.03.2025]

Gegidze. (2024, 19. Juni). *Detailed guide to individual property taxes in Georgia*. Verfügbar unter: <https://www.gegidze.com/post/individual-property-taxes-in-georgia> [abgerufen am 12.03.2025]

Global Property Guide. (2024, 5. August). *Estonia residential real estate market analysis 2024*. Verfügbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/estonia/price-history> [abgerufen am 17.03.2025].

Invest In Bulgaria. (o. D.). *About Bulgaria*. Verfügbar unter: <https://investbg.government.bg/about-bulgaria/> [abgerufen am 10.03.2025]

Investopedia. (2024, 10. November). *Buying a property in Cyprus as a foreigner: A full guide*. Verfügbar unter: <https://www.investopedia.com> [abgerufen am 12.02.2025].

Investropa. (2025, 2. Februar). *12 statistics for the Estonia real estate market in 2025*. Verfügbar unter: <https://investropa.com/blogs/news/estonia-real-estate-market> [abgerufen am 11.01.2025].

IP Global. (2024, 27. September). *Understanding legal requirements for owning property in another country*. Verfügbar unter: <https://www.ipglobal-ltd.com/insights/understanding-legal-requirements-for-owning-property-in-another-country/> [abgerufen am 12.01.2025]

Jovanović, M. (2024, 10. Juni). „Stručnjaci za NIN: Cene stanova u Srbiji neće više padati“. *NIN*. Verfügbar unter: <https://www.nin.rs/ekonomija/vesti/52715/strucnjaci-za-nin-cene-stanova-u-srbiji-neze-vise-padati> [abgerufen am 19.11.2024].

Koppel, K., & Whyte, A. (2024, 22. August). Tallinn rental prices starting to rise again. ERR. Verfügbar unter: <https://news.err.ee/1609431271/tallinn-rental-prices-starting-to-rise-again> [abgerufen am 29.12.2024].

Kumar, K. (2024, 6. Juni). Guide to property taxes in Cyprus. Global Property Guide. Verfügbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/cyprus/taxes-and-costs> [abgerufen am 27.02.2025]

Lawyers Bulgaria. (2024, 2. September). *Purchasing a property in Bulgaria*. Verfügbar unter: <https://lawyers-bulgaria.com/purchasing-a-property-in-bulgaria/> [abgerufen am 11.03.2025]

Lawyers Estonia. (2024, 17. Juli). *Purchase a property in Estonia*. Verfügbar unter: <https://lawyersestonia.com/purchase-a-property-in-estonia/> [abgerufen am 18.03.2025]

LTA. (2025, 10. Februar). *Can foreigners buy property in Georgia?* Verfügbar unter: <https://lta.ge/en/article/can-foreigners-buy-property-in-georgia> [abgerufen am 10.03.2025]

Nationales Institut für Statistik von Georgien. (2025). *Residential property price index*. Verfügbar unter: <https://www.geostat.ge/en/modules/categories/698/residential-property-price-index> [abgerufen am 20.03.2025]

Nomos Law Firm. (o. D.). *How to get a mortgage in Georgia*. Verfügbar unter: <https://www.nomosgeorgia.com/blog/how-to-get-a-mortgage-in-georgia/> [abgerufen am 21.01.2025]

Nov Dom1. (2024, 27. November). *If we enter the Eurozone in 2025, property prices will jump by up to 15–18%*. Verfügbar unter: <https://novdom1.bg/en/if-we-enter-the-eurozone-in-2025-property-prices-will-jump-by-up-to-15-18/> [abgerufen am 06.03.2025]

Nov Dom1. (2024, 28. Oktober). *Sharp increase in property prices expected in Varna*. Verfügbar unter: <https://novdom1.bg/en/sharp-increase-in-property-prices-expected-in-varna/> [abgerufen am 01.03.2025]

Novinite. (2024, 9. Dezember). *Housing prices rise in Sofia, but affordability improves.*

Verfügbar

unter: <https://www.novinite.com/articles/229779/Housing+Prices+Rise+in+Sofia%2C+but+Affordability+Improves> [abgerufen am 24.02.2025]

Novinite. (2025, 31. Januar). *Alarming: Foreign homeowners in Bulgaria shocked to find their properties sold without consent.* Verfügbar

unter: <https://www.novinite.com/articles/230608/Alarming%3A+Foreign+Homeowners+in+Bulgaria+Shocked+to+Find+Their+Properties+Sold+Without+Consent> [abgerufen am 10.03.2025]

Nussupbekova, T. (2024, 15. Juli). *Cyprus's residential property market analysis 2024. Global Property Guide.* Verfügbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/cyprus/price-history> [abgerufen am 10.02.2025]

Pajic, J. (2024, 26. September). *EBRD forecasts accelerating growth for Serbia in 2024. Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD).* Verfügbar

unter: <https://www.ebrd.com/news/2024/ebd-forecasts-accelerating-growth-for-serbia-in-2024.html> [abgerufen am 12.11.2024]

Peddicord, K. (2024, 31. Oktober). *8 things to know about Cyprus—Europe's most affordable beach paradise.* Forbes. Verfügbar unter:

<https://www.forbes.com/sites/kathleenpeddicord/2024/10/31/8-things-to-know-about-cyprus-europes-most-affordable-beach-paradise/> [abgerufen am 7. April 2025].

Pelekanos, C., & Amrireh, R. (2023). *Cyprus as an attractive business hub. PwC Cyprus.*

Verfügbar unter: <https://www.pwc.com.cy/en/press-room/articles-2023/cyprus-as-an-attractive-business-hub.html> [abgerufen am 02.03.2025]

Pendrell, N. (2020, 14. Januar). *Can foreigners get mortgages or home loans in Georgia? Tbilisi Property.* Verfügbar unter: <https://tbilisi-property.com/can-foreigners-get-mortgages-or-home-loans-in-georgia/> [abgerufen am 16.02.2025]

Philippou Legal & Tax Services. (2024, 28. August). *Stamp duty Cyprus: Property taxes and expenses for buyers, owners and sellers*. Verfügbar unter: <https://philippoulaw.com/cyprus-guides/cyprus-property-taxes/> [abgerufen am 07.03.2025]

Philippou Legal & Tax Services. (2024, 22. August). *Taxation of rental income in Cyprus: A comprehensive guide for individuals and Cypriot companies*. Verfügbar unter: <https://philippoulaw.com/articles/taxation-of-rental-income-in-cyprus-a-comprehensive-guide-for-individuals-and-cypriot-companies/> [abgerufen am 16.03.2025]

Properstar. (2025, März). *Bulgaria: Housing price and price/m²*. Verfügbar unter: <https://www.properstar.co.uk/bulgaria/house-price> [abgerufen am 20.03.2025].

Registry Agency. (o. D.). *Preliminary contract*. Verfügbar unter: https://www.property-in-bulgaria.bg/en/Stages_when_buying_or_selling/Preliminary_Contract [abgerufen am 01.03.2025]

Registry Agency. (o. D.). *Property fraud*. Verfügbar unter: https://www.property-in-bulgaria.bg/en/Property_Frauds [abgerufen am 20.03.2025]

Registry Agency. (o. D.). *Taxes and fees in case of purchase and sale transactions*. Verfügbar unter: https://www.property-in-bulgaria.bg/en/Buying_and_selling_property/Taxes_and_Fees_in_Case_of_Purchase_and_Sale_Transactions [abgerufen am 20.03.2025]

Republički zavod za porez. (o. D.). *Kako prijaviti prihode od izdavanja nepokretnosti u zakup?* Verfügbar unter: <https://www.purs.gov.rs/odnosi-s-javnoscu/novosti/3751/kako-prijaviti-prihode-od-izdavanja-nepokretnosti-u-zakup-.html> [abgerufen am 20.11.2024].

Reuters Plus. (o. D.). *Bridging East and West: Georgia's rise as an investment hub*. Verfügbar unter: <https://plus.reuters.com/enterprise-georgia-bridging-east-and-west/p/1> [abgerufen am 18.03.2025]

Ruskov & Colleagues Lawyers. (o. D.). *Taxation of the rental income of natural persons*.

Verfügbar unter: <https://www.bulgaria-tax-law.bg/taxation-rental-income.html> [abgerufen am 06.03.2025]

S. M. S. (2024, 15. September). „U kojim gradovima su cene stanova pale, a gde su skočile i – koliko“. *NI*. Verfügbar unter: <https://n1info.rs/biznis/cene-stanova-beograd-novi-sad-septembar-2024/> [abgerufen am 17.11.2024].

Semotiuk, A. (2020, 28. Mai). *Why Cyprus is attractive for high net worth investor immigrants*. *Forbes*. Verfügbar

unter: <https://www.forbes.com/sites/andyjsemotiuk/2020/05/28/why-cyprus-is-attractive-for-high-new-worth-investor-immigrants/> [abgerufen am 20.02.2025]

Statista. (2025, 5. Februar). *Average residential rent in Bulgaria 2024, by province*. Verfügbar unter: <https://www.statista.com/statistics/1493565/average-residential-rent-bulgaria/> [abgerufen am 06.03.2025]

Statista. (o. D.). *Wohnimmobilien – Serbien*. Verfügbar

unter: <https://de.statista.com/outlook/fmo/immobilien/wohnimmobilien/serbien?currency=EUR> [abgerufen am 20.11.2024]

Streefkerk, R. (2020, 13. März). *Qualitative vs. quantitative research*. *Scribbr*. Verfügbar

unter: <https://www.scribbr.com/methodology/qualitative-quantitative-research/> [abgerufen am 20.02.2025]

TBC Capital. (2025, 20. März). *Tbilisi residential market: Monthly watch*. Verfügbar

unter: <https://www.tbccapital.ge/en/publications/all-publications/singleview/30006740-tbilisi-residential-market-monthly-watch> [abgerufen am 21.03.2025]

TEGoVA. (o. D.). *Independent Valuers Society of Georgia (IVSG)*. Verfügbar

unter: <https://tegova.org/members/ivsg> [abgerufen am 08.03.2025]

The Baltic Times. (2023, 14. Februar). *The best cities for Airbnb in Estonia*. Verfügbar unter: https://www.baltictimes.com/the_best_cities_for_airbnb_in_estonia/ [abgerufen am 20.02.2025]

Trifonov Law Offices. (o. D.). *Property purchase tax in Bulgaria – Stamp duty, notary fees, VAT, council tax and other costs and expenses on top of purchase price*. Verfügbar unter: <https://trifonov.info/en/property-purchase-tax/> [abgerufen am 01.03.2025]

UniCredit Bank. (o. D.). *Mortgage loan for customers without permanent residence in the country*. Verfügbar unter: <https://www.unicreditbulbank.bg/en/individual-clients/loans/mortgage-loans/mortgage-loan-customers-without-permanent-residence-country/#requirements-and-documents> [abgerufen am 01.03.2025]

Wirtschaftskammer Österreich. (2024). *Was sind Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)?* Verfügbar unter: <https://www.wko.at/oe/news/info-doppelbesteuerungsabkommen-dba> [abgerufen am 01.03.2025]

Wirtschaftskammer Österreich. (2025). *Doppelsteuerungsabkommen (DBA) – Vermeidung der Doppelbesteuerung*. Verfügbar unter: <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/internationales-steuerrecht/doppelbesteuerungsabkommen/dba-allgemeines.html> [abgerufen am 19.01.2025]

Wright, H. (2025, 10. Januar). *Estonia tops EU's housing price rise index*. ERR News. Verfügbar unter: <https://news.err.ee/1609572427/estonia-tops-eu-s-housing-price-rise-index> [abgerufen am 20.03.2025]

Zunic, V. (2024). *Kupovina nekretnine u Srbiji za strance u 7 koraka u 2024 [Der Kauf einer Immobilie in Serbien für Ausländer in 7 Schritten im Jahr 2024]*. Verfügbar unter: <https://zuniclaw.com/da-li-stranci-mogu-da-kupuju-zemlju-u-srbiji/> [abgerufen am 18.03.2025]

Konferenzbeiträge / Vorträge/Working Papers

Berkhout, T., Hordijk, A., & Roggeveen, S. (2018). *Comparison of international real estate valuation standards*. Vortrag gehalten auf der 25th Annual European Real Estate Society Conference (ERES), Reading, UK.

Downie, M. L. (2015). Commercial property valuation methods in European countries. Vortrag auf der Cutting Edge Property Research Conference der Royal Institution of Chartered Surveyors, Universität Aberdeen.

Girouard, N., Kennedy, M., Van den Noord, P., & André, C. (2006). Recent house price developments (OECD Economics Department Working Paper No. 475). Paris: OECD Publishing.

Kolbre, E., & Kask, K. (2001). Real estate valuation in Estonia and its reconciliation with European standards. In *Harmonisation and freedom in the economic policy of the Republic of Estonia on integration into the European Union: Presentations – articles of the IX Research and Training Conference (Tartu – Värskä, 28–30 June 2001)* (S. 361–368). Berlin & Tallinn: Mattimar.

Standards

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). (2020, November). *RICS Home Survey Standard*.

IVS. (2020). *International Valuation Standards (IVS)*. Gültig ab 31. Januar 2020. London: IVSC. Verfügbar unter: <https://www.ivsonline.org/> [abgerufen am 17.11.2024].

Judikatur

Abkommen zwischen der Republik Österreich und der Republik Bulgarien zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen samt Protokoll BGBl. III Nr. 30/2011 idF. BGBl. III Nr. 93/2018

Abkommen zwischen der Republik Österreich und Georgien zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen samt Protokoll BGBl. III Nr. 60/2006 idF. BGBl. III Nr. 83/2018

Abkommen zwischen der Republik Österreich und der Republik Estland zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen BGBl. III Nr. 11/2003 idF. III Nr. 93/2018

Abkommen zwischen der Republik Österreich und der Republik Serbien zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen samt Protokoll BGBl. III Nr. 8/2011 idF. BGBl. III Nr. 93/2018

Abkommen zwischen der Republik Österreich und der Republik Zypern zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen BGBl. III Nr. 93/2018 idF. BGBl. Nr. 709/1990

Civil Code of Georgia (CC), 1997, Art.215.

Code of Civil Procedure SG No. 59/2007 amend. 26/09.08.2024

Income Tax Act¹ RT I 1999, 101, 903

Income Taxes on Natural Persons Act (ITNPA), No. 95

Income Taxes on Natural Persons Act SG No. 95/24.11.2006, amend. 32/22.04.2016,

Independent Valuers Act, SG. No. 98/14.11.2008, amend. 19/8.03.2011

Land Register Act RT I 1993, 65, 922

Law of Obligations and Contracts SG. 2/3 Jan 195 SG. amend. 43/20.05.2005

Law of Property Act¹ RT I 1993, 39, 590

Pravilnik o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja (Verordnung über nationale Standards, Ethikkodex und Berufsregeln für zugelassene Gutachter), Sl. glasnik RS, Nr. 37/2023.

Property Act SG. No. 92/16.11.1951 amend. 33/1996

Tax Code of Georgia, LHG III, No 75, 12.10.2010,

The Constitution of the Republic of Estonia RT 1992, 26, 349

Zakon o porezima na imovinu (Gesetz über Steuern auf Vermögenswerte) – Amtsblatt der Republik Serbien Nr. 26/2001, Amtsblatt der Bundesrepublik Jugoslawien Nr. 42/2002 –

Entscheidung des Verfassungsgerichts, sowie Amtsblatt der Republik Serbien Nr. 80/2002, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 – Entscheidung des Verfassungsgerichts, 47/2013, 68/2014 – anderes Gesetz, 95/2018, 99/2018 – Entscheidung des Verfassungsgerichts, 86/2019, 144/2020 und 118/2021, Art. 24a, Abs. 1.

Abkürzungsverzeichnis

amend. – amended

bzw. – beziehungsweise

ca. – circa

CIAB – Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria

COVID – Coronavirus

DBA – Doppelbesteuerungsabkommen

d. h. – das heißt

EAA – Estonian Appraisers' Association

EN – Europäische Norm

EU – Europäische Union

EUR – Euro

EVS – European Valuation Standards

GEL – Georgischer Lari

ITNPA – Income Tax on Natural Persons Act

IVA – Independent Valuers Act

IVS – International Valuation Standards

IVSC – International Valuation Standards Council
IVSG – Independent Valuers Society of Georgia
MwSt. – Mehrwertsteuer
NAPR – National Agency for Public Registry
No. - Number
Nr. - Nummer
NRA – National Revenue Agency
o.D. – ohne Datum
OECD – Organisation for Economic Co-operation and Development
RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors
RSD – Serbischer Dinar
SAGE – SAGE Publications
SDC - Special Defence Contribution
SEB – Skandinaviska Enskilda Banken
SG – State Gazzete
TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations
u. a. – unter anderem
usw. – und so weiter
vgl. - Vergleich
z. B. – zum Beispiel
ZPO - Zivilprozessordnung
ZoPDV – Zakon o porezu na dodatu vrednost (serbisches Mehrwertsteuergesetz)
ZoPI - Zakon o porezima na imovinu (serbisches Vermögenssteuergesetz)

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Immobilienwerte und Notargebühren in Estland.....	21
Tabelle 2: Vergleich der durchschnittlichen Tagespreise, Belegungsraten und Einnahmen nach Stadt (Estland).....	26
Tabelle 3: Die Abtretungsgebühren nach Immobilienwert in Zypern.....	29
Tabelle 4: Stempelsteuer beim Immobilienkauf in Zypern nach Immobilienwert.....	30
Tabelle 5: Einkommensteuersätze bei der Vermietung von Immobilien in Zypern.....	31
Tabelle 6: Regionale Unterschiede der Wohnungskaufpreise in Zypern.....	35
Tabelle 7: Staffelung der Notargebühren beim Immobilienerwerb in Bulgarien.....	39
Tabelle 8: Quadratmeterpreise in Wohnbezirken von Sofia.....	44
Tabelle 9: Progressive Grundsteuersätze für Immobilien in Serbien	49
Tabelle T: Preise pro m2 in den Bezirken von Tiflis.....	61

Quellenverzeichnis

Cyprus Properties. (o. D.). *Transfer fees and stamp duty calculator*. Verfügbar unter: <https://cyprusproperties.com.cy/tools/transfer-fees-and-stamp-duty-calculator> [abgerufen am 14.03.2025].

Delmendo, L. (2024, 27. November). *Bulgaria's residential property market analysis*. *Global Property Guide*. Verfügbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/bulgaria/price-history> [abgerufen am 23.01.2025].

Global Property Guide. (2024, 15. Juli). *Cyprus's residential property market analysis 2024*. Verfügbar unter: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/cyprus/price-history> [abgerufen am 08.02.2025].

Nationales Institut für Statistik von Georgien. (2025). *Residential property price index*. Verfügbar unter: <https://www.geostat.ge/en/modules/categories/698/residential-property-price-index> [abgerufen am 22.02.2025].

Notary Fees Act RT I 1996, 23, 456, § 22.

Philippou Legal & Tax Services. (2024, 22. August). *Taxation of rental income in Cyprus: A comprehensive guide for individuals and Cypriot companies*. Verfügbar unter: <https://philippoulaw.com/articles/taxation-of-rental-income-in-cyprus-a-comprehensive-guide-for-individuals-and-cypriot-companies/> [abgerufen am 29.01.2025].

The Baltic Times. (2023, 14. Februar). *The best cities for Airbnb in Estonia*. Verfügbar unter: https://www.baltictimes.com/the_best_cities_for_airbnb_in_estonia/ [abgerufen am 15.03.2025].

Zakon o porezima na imovinu (Gesetz über Steuern auf Vermögenswerte) – Amtsblatt der Republik Serbien Nr. 26/2001