

Montenegro

# Leitfaden zum Immobilienkauf



# Kauf einer Immobilie

Der Kauf einer Immobilie in Montenegro ist relativ schnell und einfach, insbesondere im Vergleich zu Deutschland.

Der Ablauf ist wie folgt:

1. Vereinbaren Sie mit dem Verkäufer einen Preis, prüfen Sie alle erforderlichen Dokumente wie Eigentumsurkunden usw. und verhandeln Sie die Vertragsbedingungen.
2. Der Makler nimmt dann eine Anzahlung entgegen, um die Immobilie vom Markt zu nehmen.
3. Der Vertrag wird dann bei einem vereinbarten Notar unterzeichnet. Sowohl der Käufer als auch der Verkäufer müssen anwesend sein. Ist dies nicht möglich, kann der Vertrag von einer Person mit Vollmacht unterzeichnet werden.
4. Nach Unterzeichnung des Vertrags muss der Restkaufpreis entweder direkt an den Verkäufer oder in einigen Fällen an das Treuhandkonto des Notars gezahlt werden. Dies hängt davon ab, was im Vertrag vereinbart wurde. Es wird auch eine vereinbarte Frist festgelegt, innerhalb derer Sie die Zahlung abschließen müssen.
5. Sobald die vollständige Zahlung beim Verkäufer eingegangen ist, werden die Dokumente vom Notar versandt, damit die Änderung der Eigentumsverhältnisse bearbeitet werden kann.
6. Anschließend muss innerhalb von 15 Tagen eine Kaufsteuer in Höhe von 3% entrichtet werden (Stempelsteuer).
7. Danach können Sie alle Versorgungsrechnungen usw. auf Ihren Namen umschreiben lassen.

## Zusatzkosten

Beim Kauf einer Immobilie fallen neben dem endgültigen Kaufpreis immer einige zusätzliche Gebühren an. Die wichtigsten Gebühren sind die Kaufsteuer (Stempelsteuer) in Höhe von 3 % des Immobilienwertes sowie die Notar- und Anwaltskosten. Die Notargebühren variieren je nach Notar und Immobilienwert. Diese liegen in der Regel zwischen 400 € und 800 €, können aber höher ausfallen, wenn der Immobilienpreis deutlich höher ist. Die Anwaltskosten beginnen in der Regel bei etwa 1.500 €, hängen aber wiederum davon ab, in welchem Umfang Sie den Anwalt beauftragen. Eine weitere Gebühr, die Sie beachten sollten, sind etwaige Bankgebühren, wenn Sie Geld aus einem anderen Land nach Montenegro überweisen. Diese variieren ebenfalls je nach Land und Bank. Wenn der Käufer nicht aus Montenegro stammt und die Sprache nicht spricht, muss bei der Vertragsunterzeichnung ein Übersetzer anwesend sein. Die Kosten hierfür hängen wiederum vom jeweiligen Übersetzer ab, können aber bei mindestens 50 € pro Stunde liegen. Eine Übersetzung des Vertrags ist ebenfalls erforderlich und kann ab 15 € pro Seite kosten.

## Einen Anwalt beauftragen

Wenn Sie zum ersten Mal eine Immobilie in Montenegro kaufen und sich nicht sicher sind, wie der Ablauf sein wird, oder keine Zeit haben, in Montenegro zu sein, um alle Dokumente zu unterzeichnen oder abzuschließen, dann empfehlen wir Ihnen auf jeden Fall, einen Anwalt zu beauftragen, da dieser alles für Sie erledigen kann, von der Aushandlung der Vertragsbedingungen über die Vertretung als Ihr Bevollmächtigter bis hin zur Umschreibung der Urkunden und Versorgungsrechnungen auf Ihren Namen nach dem Kauf. Die Beauftragung eines Anwalts gibt Ihnen auch die Gewissheit, dass alles rechtzeitig und korrekt erledigt wird. Allerdings ist ein Anwalt in Montenegro beim Kauf einer Immobilie nicht unbedingt erforderlich. Wenn Sie Einheimische kennen, die diesen Prozess selbst durchlaufen haben und Ihnen Ratschläge geben können, oder wenn Sie gerne während des gesamten Prozesses in Montenegro sind und alles selbst erledigen möchten, dann ist die Beauftragung eines Anwalts nicht notwendig.

# Steuern

Eines der schwierigsten Dinge beim Kauf einer Immobilie oder beim Umzug ins Ausland kann es sein, die Steuern zu verstehen. Wer zahlt? Wann? Wie viel?

Natürlich hat jedes Land seine eigenen Regeln und Steuersätze, aber in Montenegro ist es im Vergleich zu vielen anderen Ländern relativ einfach und günstig. Montenegro wird bald der EU beitreten und hat deshalb für 2022 eine Steuerreform angekündigt. Der Steuersatz in Montenegro ist jedoch nach wie vor sehr niedrig, insbesondere im Vergleich zu westeuropäischen Ländern, und liegt sowohl für die Einkommensteuer als auch für die Körperschaftsteuer zwischen 9 % und 15 %, wobei ein steuerfreies Einkommen von bis zu 700 € gilt.

Beginnen wir mit den Grundsteuern in Montenegro.

Steuern auf Immobilien in Montenegro werden sowohl von Käufern und Verkäufern als auch von Vermietern und Eigentümern gezahlt.

Wenn Sie eine Immobilie vom Bauträger kaufen, unterliegt die Übertragung der Eigentumsrechte einer Mehrwertsteuer von 21 %, die jedoch im Immobilienpreis enthalten ist und nur für Gebäude gilt, die nach dem 1. April 2003 erbaut wurden. Danach unterliegen alle weiteren Verkäufe einer Stempelsteuer in Höhe von 3 % des Marktwerts der Immobilie. Diese muss innerhalb von 15 Tagen nach Unterzeichnung des Kaufvertrags bezahlt werden.

Wenn Sie eine Immobilie besitzen, wird eine jährliche Grundsteuer sowohl auf Gebäude als auch auf Grundstücke erhoben. Die Steuerbemessungsgrundlage hierfür ist der Marktwert der Immobilie und liegt in der Regel zwischen 0,25 % und 1,0 %. Bei einigen Arten von Immobilien, wie z. B. Hotels, kann sie bis zu 5,5 % betragen, wobei Staatsbürger und Personen mit ständigem Wohnsitz Anspruch auf ermäßigte Sätze haben. Die Grundsteuer wird in zwei Raten gezahlt, einmal am 30. Juni und dann erneut am 31. Oktober. Die Eigentümer erhalten bis zum 30. April einen Bescheid über die Höhe der Steuer.

## Mietsteuer

Mieteinnahmen werden mit 15 % besteuert, wobei die Kosten für den Unterhalt der Immobilie abgezogen werden können.

## Verkäufersteuer

Jeder Kapitalgewinn, den ein Verkäufer erzielt, wird mit 15 % besteuert. Die Kapitalertragssteuer wird nicht erhoben, wenn einer der folgenden Fälle vorliegt:

- Übertragung von Immobilien
- Die Immobilie ist der Wohnsitz des Steuerpflichtigen.
- Die Immobilie wird zwischen Ehepartnern, Eltern oder Kindern übertragen.

## Staatsbürgerschaft durch Investition

Montenegro bietet ein Programm zur Erlangung der Staatsbürgerschaft durch Investitionen an, das für diejenigen gilt, die eine Immobilie für 250.000 € oder mehr in der nördlichen Region oder für 450.000 € oder mehr in der Küstenregion erwerben.

## Einkommensteuer und Körperschaftsteuer

Die Steuersätze sind für Einkommensteuer und Körperschaftsteuer gleich. Steuerpflichtige mit Wohnsitz in Montenegro zahlen Steuern auf ihr weltweites Einkommen, während Nichtansässige nur Steuern auf ihr in Montenegro erzieltetes Einkommen zahlen. Steuerpflichtige mit Wohnsitz in Montenegro sind außerdem von der Quellensteuer auf Zinsen und Lizenzgebühren befreit. Sobald eine Person mehr als 183 Tage in Montenegro verbringt oder ein in Montenegro eingetragenes Unternehmen hat, wird sie steuerlich ansässig. Das Geschäftsjahr entspricht in Montenegro dem Kalenderjahr, die Einkommensteuer für Arbeitnehmer wird auf der Grundlage des Monatsgehalts berechnet und die Einkommensteuer für Selbstständige auf der Grundlage des Jahreseinkommens. Jede Gemeinde erhebt außerdem eine Zusatzsteuer, die je nach Gemeinde zwischen 13 % und 15 % liegt. Die Gesamtsteuerbelastung für Arbeitgeber liegt zwischen etwa 20 % und 32 %. Die Arbeitgeber ziehen außerdem einen bestimmten Betrag vom Gehalt ihrer Arbeitnehmer ab, zum Beispiel: - 6 % für Sozialabgaben, etwa 6 % für Renten- und Invaliditätsversicherung und weitere 0,5 % für Arbeitslosenversicherung.

# Aufenthaltsgenehmigungen

Sobald Sie den Kauf abgeschlossen und alle Unterlagen für Ihre Immobilie erhalten haben, können Sie eine Aufenthaltsgenehmigung beantragen. Die folgenden Dokumente müssen Sie für den Antrag mitbringen:

1. List Nepokretnosti, die den Eigentumsnachweis für eine Immobilie darstellt – diese darf nicht älter als 6 Monate sein.
2. Nachweis über einen Betrag von 3.500 € auf einem montenegrinischen Bankkonto.
3. Nachweis über eine mindestens 1-monatige Krankenversicherung in Montenegro.
4. Kopien des Reisepasses.
5. Polizeiliches Führungszeugnis aus dem Herkunftsland als Nachweis für die Unbescholtenheit – auch dieses darf nicht älter als 6 Monate sein und muss amtlich übersetzt werden.

Sobald alle erforderlichen Unterlagen eingereicht wurden, beginnt das Verfahren, dessen Abschluss zwischen vier und sechs Wochen dauern kann. Die Aufenthaltsgenehmigung ist zwölf Monate gültig und muss jedes Jahr erneuert werden. Wer hat Anspruch auf eine Aufenthaltsgenehmigung?

- Ausländische Staatsbürger mit einem Anteil von mindestens 50 % an einer Immobilie in Montenegro.
- Kinder und Ehepartner eines Genehmigungsinhabers.
- Jeder, der sich seit mehr als 5 Jahren mit einer befristeten Genehmigung in Montenegro aufhält.

Eine Aufenthaltsgenehmigung kann nur mit dem Kauf einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie erworben werden. Dazu gehören Häuser und Wohnungen, Hotels oder Gewerbeeinheiten wie Geschäfte, Büros usw. Einzelpersonen können innerhalb von etwa 1 bis 2 Monaten ihren Wohnsitz in Montenegro nehmen und dies auf verschiedene Weise beantragen: durch den Besitz eines Unternehmens oder einer Immobilie, durch eine Anstellung bei einem montenegrinischen Unternehmen oder durch ein Studium an einer Universität in Montenegro. Im Folgenden werden wir einige der Grundlagen für jede dieser Möglichkeiten erläutern.

## Voraussetzungen für den Erhalt einer Aufenthaltsgenehmigung

Um eine Aufenthaltsgenehmigung zu erhalten, müssen Einzelpersonen wählen, über welchen Weg sie ihren Antrag stellen möchten:

- Kauf einer Immobilie
- Gründung eines Unternehmens in Montenegro
- Arbeitsvertrag mit einem montenegrinischen Unternehmen
- Nachweis über ein Studium in Montenegro

## Wie erhält man eine Aufenthaltsgenehmigung?

- Beantragen Sie eine befristete Aufenthaltsgenehmigung und verlängern Sie diese dann jährlich für fünf Jahre.
- Beantragen Sie nach fünf Jahren mit einer befristeten Aufenthaltsgenehmigung eine dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung.
- Nach zehn Jahren – fünf Jahre mit befristeter und fünf Jahre mit dauerhafter Aufenthaltsgenehmigung – können Sie die Staatsbürgerschaft beantragen.

## Zeitraumen für den Erhalt einer Aufenthaltsgenehmigung

Alle Antragsteller müssen ein ausgefülltes Antragsformular zusammen mit den Gebühren und allen erforderlichen Unterlagen einreichen. Erfolgreiche Antragsteller erhalten ihre Genehmigung innerhalb von etwa 1-2 Monaten nach Antragstellung. Die Genehmigung ist ein Jahr lang gültig und muss jährlich erneuert werden. Nach fünf Jahren mit einer befristeten Genehmigung können Antragsteller jedoch eine dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung beantragen.

Bitte beachten Sie auch, dass alle Dokumente, die in einem Land außerhalb Montenegros ausgestellt und in einer anderen Sprache als Montenegrinisch verfasst sind, in Montenegro von einem zugelassenen Übersetzer übersetzt und abgestempelt werden müssen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Sie als grundlegende Dokumente und Nachweise entweder einen Nachweis über den Besitz eines Unternehmens/einer Immobilie oder einen Nachweis darüber, dass Sie von einem Unternehmen in Montenegro eingestellt wurden, oder einen Nachweis darüber, dass Sie in Montenegro studieren werden, benötigen.

## Daueraufenthaltsgenehmigung

Wenn Sie nach fünf Jahren mit einer befristeten Aufenthaltsgenehmigung eine dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung beantragen, ändern sich einige Dinge, aber das Antragsverfahren ist fast dasselbe. Sobald Sie eine dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung erhalten haben, können Sie:

- die gleiche Genehmigung fünf Jahre lang behalten, ohne sie erneuern zu müssen
- Montenegro für mehr als einen Monat am Stück verlassen

## Aufenthaltsgenehmigung für Firmeninhaber

Um durch die Gründung eines Unternehmens eine Aufenthaltsgenehmigung zu erhalten, muss die Person, die das Unternehmen gründet, sich selbst zum Geschäftsführer ernennen und sich außerdem ein monatliches Gehalt auszahlen. Außerdem muss nachgewiesen werden, dass man Büroräume besitzt oder mietet und ein Privat-/Geschäftskonto in Montenegro hat. Neben einigen weiteren Anforderungen und einer Gebühr kann man auf diese Weise relativ einfach und schnell eine Aufenthaltsgenehmigung erhalten.

Im Folgenden sind einige grundlegende Voraussetzungen aufgeführt, die Antragsteller für eine Aufenthaltsgenehmigung als Unternehmer erfüllen müssen:

- Gründen Sie ein Unternehmen in Montenegro.
- Ernennen Sie sich selbst zum Geschäftsführer.
- Eröffnen Sie ein persönliches/geschäftliches Bankkonto in Montenegro.
- Mieten/kaufen Sie Büroräume, von denen aus Sie Ihre Geschäfte tätigen werden – diese dürfen nicht mit Ihrem persönlichen Wohnraum identisch sein.

Die jährlichen Kosten für die Gründung eines Unternehmens in Montenegro beginnen bei etwa 3.000 € und steigen je nach Jahreseinkommen.

# Sachversicherung

Nach dem Kauf Ihrer Immobilie in Montenegro ist eine der nächsten wichtigen Überlegungen die Sachversicherung. Insbesondere wenn Sie nicht vorhaben, dauerhaft in der Immobilie zu wohnen, aber auch wenn Sie dies tun, kann jederzeit unerwartet etwas passieren.

Dinge wie Brände, Überschwemmungen, Einbrüche usw. können jederzeit und in jedem Land passieren. Wir empfehlen daher, immer vorbereitet zu sein und eine gute Versicherungsgesellschaft zu finden, die Ihnen dabei hilft, Ihre spezifischen Bedürfnisse abzudecken. Außerdem liegen etwa 40 % des Territoriums Montenegros in einer Zone mit erwarteter seismischer Aktivität, was bedeutet, dass das Land regelmäßig von kleinen Erdbeben heimgesucht wird. Obwohl diese fast immer geringfügig sind und keine Schäden verursachen, ist es dennoch sicher und empfehlenswert, sich in Form einer Sachversicherung abzusichern.

## Sachversicherungen in Montenegro

Der Abschluss einer Versicherung in Montenegro ist recht einfach und bequem, da das Verfahren für alle gleich ist, unabhängig davon, ob Sie die Staatsbürgerschaft oder eine Aufenthaltsgenehmigung besitzen, im Ausland leben usw. Bei einigen Versicherungsgesellschaften können Policen auch online aus dem Ausland abgeschlossen und bezahlt werden.

In Montenegro gibt es unterschiedliche Policen, je nachdem, ob es sich bei Ihrer Immobilie um eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus/eine Villa handelt. Versicherungsgesellschaften decken nicht den Marktwert der Immobilie ab, sondern immer den Wert des Gebäudes/der Konstruktion der Immobilie.

Für Wohnungen ist in der Regel eine kleinere Police erforderlich, da im Gegensatz zu einem Haus nicht so viele Elemente zu versichern sind. Eine Versicherungspolice für ein Haus oder eine Villa kann hingegen alles abdecken, von Möbeln über Swimmingpools im Garten bis hin zur Art der Umzäunung Ihres Grundstücks.

## Welche Unterlagen werden für eine Sachversicherung benötigt?

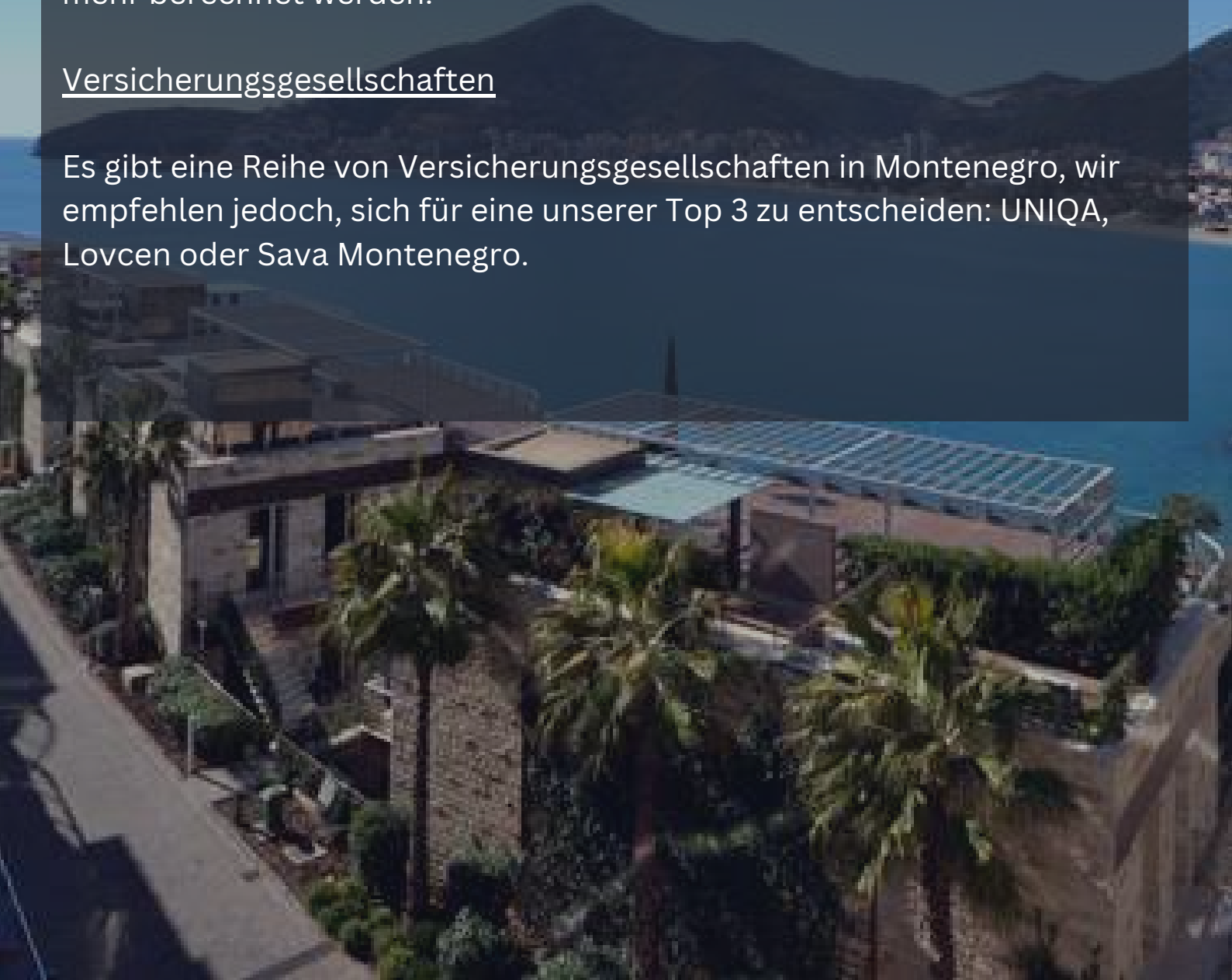
- Kopie des Reisepasses oder Personalausweises
- Adresse der Immobilie
- Größe/Fläche der Immobilie
- Baujahr
- Angaben dazu, ob es sich um eine Wohnung oder eine Villa handelt und ob die Immobilie bewohnt ist oder nicht

## Versicherungstarife

Im Allgemeinen werden für dauerhaft bewohnte Immobilien Versicherungsprämien in Höhe von etwa 1 € pro m<sup>2</sup> jährlich erhoben, während für Immobilien, die nur gelegentlich oder bis zu einer bestimmten Anzahl von Monaten pro Jahr bewohnt werden, etwa 50 % mehr berechnet werden.

## Versicherungsgesellschaften

Es gibt eine Reihe von Versicherungsgesellschaften in Montenegro, wir empfehlen jedoch, sich für eine unserer Top 3 zu entscheiden: UNIQA, Lovcen oder Sava Montenegro.



# Hypotheken und Darlehen

Leider ist die Vergabe von Hypothekendarlehen an Ausländer in Montenegro ein relativ neues Konzept, was bedeutet, dass nur sehr wenige Banken diese Option anbieten und in der Regel nur größere, internationale Banken Kredite vergeben. Bei den wenigen Banken, die dies tun, kann es jedoch relativ einfach sein, und aufgrund der Tatsache, dass der Verkauf von Luxusimmobilien und -projekten zunimmt, kommen immer mehr Banken auf die Idee, Hypothekendarlehen zu vergeben.

Vor diesem Hintergrund gibt es einige wichtige Dinge, die Sie im Voraus wissen sollten:

- Die meisten Banken, die einen Kredit anbieten, erheben eine Bearbeitungsgebühr von ca. 2 %.
- Kredite betragen in der Regel nur 50 % des Immobilienwertes oder bis zu 300.000 € – je nachdem, welcher Betrag niedriger ist.
- Die meisten Banken bieten nur Hypotheken mit einer Laufzeit von 10 bis 20 Jahren an.
- Eine private Hypothekenversicherung ist obligatorisch.

Derzeit liegen die Zinssätze bei etwa 5,6 %, je nach Bank, aber im Laufe der Jahre sind sie bekanntermaßen schon bis zu 9 % gestiegen. Wir empfehlen daher, zu bedenken, dass der Zinssatz in den nächsten Jahren wieder steigen könnte.

Die Bedingungen für Hypotheken für Ausländer unterscheiden sich von Bank zu Bank. Wir empfehlen Ihnen daher, sich im Voraus mit mehreren verschiedenen Banken in Verbindung zu setzen. Wenn Sie dennoch eine Hypothek oder einen Kredit aufnehmen möchten, empfehlen wir Ihnen die folgenden Banken, die Hypotheken für Ausländer anbieten:

- Erste Bank Montenegro
- Lovćen Bank
- Prva Bank
- Crnogorska Komercijalna Banka (CKB)



+44 7511 712 665  
sales@mjnnekretnine.com  
[www.mjn-immobilienmontenegro.com](http://www.mjn-immobilienmontenegro.com)