



## Merkblatt zum Erwerb von Immobilien in Tschechien

*Alle Angaben in diesem Merkblatt beruhen auf den Erkenntnissen und Erfahrungen der Botschaft zum Zeitpunkt der Abfassung des Merkblattes. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere wegen zwischenzeitlich eingetretener Veränderungen, kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.*

*Informationen, die über die in diesem Merkblatt enthaltenen hinausgehen, können seitens der Botschaft nicht erteilt werden. Bitte richten Sie weitergehende Fragen an die jeweils zuständige Stelle oder lassen Sie sich von einem Anwalt beraten.*

### Inhalt

I. Allgemeines zum Erwerb von Immobilien in Tschechien .....	- 2 -
II. Grundstückserwerb durch ausländische natürliche oder juristische Personen ..	- 2 -
1. Allgemeines .....	- 2 -
2. Erwerb aufgrund von Erbfolge .....	- 2 -
III. Stellvertretung beim Erwerb von Immobilien .....	- 3 -
IV. Eintragung ins Kataster (Grundbuch).....	- 3 -
1. Notwendige Unterlagen.....	- 3 -
2. Weiteres Verfahren .....	- 3 -
3. Maßgeblicher Zeitpunkt des Eigentumsübergangs .....	- 3 -
4. Sicherungsmöglichkeiten im Kataster .....	- 4 -
V. Steuern und Zahlungsmodalitäten .....	- 4 -
1. Immobiliensteuer (Grundsteuer) .....	- 4 -
2. Grunderwerbsteuer .....	- 4 -
3. Einkommenssteuer .....	- 4 -
4. Zahlungsmodalitäten.....	- 4 -
VI. Ansprechpartner und Beratung .....	- 4 -
1. Tschechische Amt für Vermessung, Kartierung und Kataster.....	- 4 -
2. Deutsch-tschechische Industrie- und Handelskammer .....	- 5 -
3. Notarkammer der Tschechischen Republik .....	- 5 -
4. Rechtsanwälte und Tschechische Anwaltskammer .....	- 5 -
5. Immobiliengutachter.....	- 5 -
6. Kontaktstelle der öffentlichen Verwaltung der Tschechischen Post (Czech POINT).....	- 5 -

## **I. Allgemeines zum Erwerb von Immobilien in Tschechien**

In der Praxis werden Immobilien meist auf der Grundlage eines Kauf- oder Schenkungsvertrages übertragen. Auf den Kauf/Schenkung einer tschechischen Immobilie findet stets tschechisches Recht Anwendung.

Hierbei herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Das bedeutet, dass der Inhalt des Vertrages nach dem Willen beider Parteien durch weitere Rechte und Pflichten (z.B. durch ein Mietverhältnis) ergänzt werden kann. Hierbei müssen jedoch die Vorgaben des [Gesetzes Nr.89/2012 Slg.](#) (im Folgenden: „czBGB“) beachtet werden.

§ 560 czBGB sieht die schriftliche Form für die Übertragung des Eigentums an einer Immobilie vor. Weiterhin ist eine Eintragung im Kataster erforderlich (§ 1105 czBGB). Erst ab dem Zeitpunkt der Eintragung im Kataster erfolgt der Eigentumsübergang.

Das Erfordernis der notariellen Beurkundung ist mit der Umwandlung der staatlichen Notariate in freiberufliche Notariate zum 1.1.1993 weggefallen. Um die Erfordernisse des formellen Katasterrechts zu erfüllen, wird der Vertrag in der Praxis oft unter der Mitwirkung eines Rechtsanwalts oder vor einem Notar geschlossen. Es genügt jedoch, wenn die Beteiligten bei einem selbst verfassten Vertrag ihre Unterschriften beglaubigen lassen. Eine solche kann an einem „Czech-Point“ (siehe hierzu: VI 6) vorgenommen werden.

## **II. Grundstückserwerb durch ausländische natürliche oder juristische Personen**

### ***1. Allgemeines***

Seit Wegfall des § 17 des Devisengesetz (Gesetz Nr. 219/1995 Sb.) kann ein Ausländer grundsätzlich alle inländischen Immobilien erwerben. Die Bedingungen sind für Einwohner, Ausländer, unabhängig davon ob EU-Bürger oder Drittstaatsangehöriger, gleich. Insbesondere ist der Kauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für Ausländer möglich.

### ***2. Erwerb aufgrund von Erbfolge***

Das Erbstatut richtete sich bei **Erbfällen bis einschließlich dem 16.08.2015** nach der Staatsangehörigkeit des Erblassers, eine Rechtswahl war dabei nicht möglich. Für ausländische Staatsangehörige, die bis zum 16.08.2015 verstorben sind und Immobilieneigentum in Tschechien hinterlassen haben, ist zwingend eine Nachlassverhandlung vor den Tschechischen Gerichten bzw. Notaren durchzuführen (§37d des Gesetzes 97/1963 Zb)

**Ab dem 17.08.2015** gilt auch für die Tschechische Republik die Verordnung EU Nr.650/2012 (Europäische Erbrechtsverordnung). Nähere Ausführungen hierzu finden Sie in dem [Merkblatt der Botschaft zum Nachlassverfahren](#) in Deutschland und in der Tschechischen Republik, *Zuständigkeit der deutschen Nachlassgerichte*

Für den Fall, dass ein deutsches Nachlassgerichte zuständig ist, aber Immobilienvermögen in Tschechien vorhanden ist, können die Erben ein europäisches Nachlasszeugnis (Art.62 ff. EU-ErbVO), das sie auch bei den tschechischen Behörden vorlegen können, beantragen. Das deutsche europäische Nachlasszeugnis ist im Original und mit einer beglaubigten Übersetzung in die tschechische Sprache vorzulegen. Gemäß § 8 des tschechischem [Katastergesetzes](#), (KatG) müssen in allen dort einzureichenden Anträgen die Immobilien mit allen Katasterdaten grundsätzlich angegeben werden. Da im deutschen Europäischen

Nachlasszeugnis Angaben zu Immobilien grundsätzlich nicht verzeichnet werden, sind die tschechischen Katasterämter angewiesen von den Erben eine zusätzliche Erklärung zu den Immobilien anzufordern (§66 Abs. 1 c, Abs. 3 des tschechischen Katastergesetzes 357/2013 Sb). Die Erklärung muss in tschechischer Sprache abgefasst sein und die Unterschrift der Erben auf ihr muss beglaubigt sein (z.B. von einer tschechischen Auslandsvertretung oder einem tschechischen Notar).

### **III. Stellvertretung beim Erwerb von Immobilien**

Sollte der Kauf einer Immobilie in Tschechien über einen Bevollmächtigten abgewickelt werden, so wird eine Vollmacht benötigt. Im Falle des Kaufs oder der Schenkung der Immobilie muss die Vollmacht in Schriftform erteilt werden (§ 441 Abs.2 czBGB). Es ist aber zu beachten, dass für die Eintragung in das tschechische Kataster eine Vollmacht mit einer offiziell beglaubigten Unterschrift des Vollmachtgebers erforderlich ist (siehe § 15 Abs.1 b) KatG).

### **IV. Eintragung ins Kataster (Grundbuch)**

Die Kataster (Katastr nemovitostí) werden in Tschechien von den Katasterbehörden (Katastrální úřad) geführt. Daneben führt das Tschechische Amt für Landvermessung und Kataster ein elektronisches Grundbuch bzw. Liegenschaftskataster. Anträge auf Katastereintragen in elektronischer Form sind ebenfalls möglich.

#### ***1. Notwendige Unterlagen***

Bei der Übertragung der Immobilie ist für den Eigentumsübergang die Eintragung im Kataster erforderlich. Hierzu ist ein Antrag bei dem Katasteramt mit den dazugehörigen Unterlagen erforderlich (vgl. § 14 KatG).

Gemäß § 15 KatG sind zusätzlich zu dem Antrag folgende Unterlagen beizufügen:

- Das Dokument, auf dessen Grundlage das Recht eingetragen werden soll (zum Beispiel Erbschein, Europäisches Nachlasszeugnis, Kauf- oder Schenkungsvertrag).
- Bei Vertretung: Eine Vollmacht mit einer offiziell beglaubigten Unterschrift des Vollmachtgebers.
- Bei juristischer Person ist grds. ein Auszug aus dem Handelsregister erforderlich.
- Zustimmungen/Genehmigungen, wenn sie das Gesetz voraussetzt.

#### ***2. Weiteres Verfahren***

Das Katasteramt informiert den derzeitigen Eigentümer der Immobilie oder eine andere befugte Person nach Einreichung des Antrags darüber, dass die aktuell im Kataster dargelegte Rechtssituation von der Änderung betroffen ist. Wenn alle Voraussetzungen für eine Übertragung des Eigentums im Kataster erfüllt sind, wird es vom Katasteramt genehmigt - jedoch frühestens 20 Tage nach der Übermittlung der Informationen an den derzeitigen Eigentümer (vgl. § 18 i.V.m. §16 KatG).

#### ***3. Maßgeblicher Zeitpunkt des Eigentumsübergangs***

Nach Eintragung im Kataster wirkt der Eigentumsübergang rückwirkend auf den Zeitpunkt zurück, zu dem der Antrag auf Registrierung bei dem zuständigen Katasteramt eingereicht wurde (§ 10 KatG).

#### ***4. Sicherungsmöglichkeiten im Kataster***

Eine Absicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung über eine Vormerkung ist in Tschechien nicht möglich. Ein gewisser Schutz ist dadurch gewährleistet, dass die Anträge beim Katasteramt in der Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet werden. Dennoch sollte der Erwerber vor Antragstellung ins Kataster Einsicht nehmen, ob andere Anträge bezüglich des gekauften Grundstücks vorliegen.

### **V. Steuern und Zahlungsmodalitäten**

#### ***1. Immobiliensteuer (Grundsteuer)***

Sobald eine Immobilie in Tschechien erworben wird, ist jährlich die sogenannte Immobiliensteuer zu entrichten. Die Abgabe richtet sich nach Lage und Größe der Immobilie. So sind beispielsweise für eine Eigentumswohnung von ca. 80-100 m<sup>2</sup> jährlich etwa 50 EUR an Steuern zu zahlen.

#### ***2. Grunderwerbsteuer***

Die vom Käufer zu zahlende Grunderwerbssteuer beträgt 4% des Kauf- beziehungsweise des üblichen Marktpreises - je nachdem, welcher Betrag der höhere ist. Dieser ist innerhalb von 3 Monaten nach Erhalt der Mitteilung des Katasteramtes über die Übertragung des Eigentums an das zuständige tschechische Finanzamt zu zahlen. Die erste Eigentumsübertragung einer neu gebauten (vorher niemals bewohnten oder benutzten) Immobilie von einer juristischen Person, die im Bereich der Bauindustrie tätig ist, oder einer Stadt/Kommune auf den Käufer wird nicht besteuert. Bei der Schenkung einer Immobilie und bei dem Erwerb von Todes wegen fällt keine Grunderwerbssteuer an.

#### ***3. Einkommenssteuer***

Die Frage in welchen Fällen eine Steuerpflichtigkeit bei Erbschaft oder Schenkung vorliegt, wird im Gesetz 586/1992 Sb ([Einkommensteuergesetz](#)) geregelt.

Alle Einkünfte, die eine Person als Erbe erwirbt, sind grundsätzlich steuerfrei. Auf Schenkungen ist grundsätzlich keine Einkommensteuer zu entrichten wenn die Geschenke gelegentlich erworben werden und ihr Wert 15.000 CZK nicht übersteigt.

#### ***4. Zahlungsmodalitäten***

Möglich ist es, die Kaufpreiszahlungen über ein Notaranderkonto abzuwickeln. Der Notar nimmt dabei das Geld in notarielle Verwahrung und zahlt das Geld erst an den Verkäufer aus, nachdem das Eigentum im Kataster eingetragen wurde. Sollte die Eintragung im Kataster scheitern, wird der Betrag sicher an den Käufer zurückerstattet. Die notarielle Verwahrung bietet somit sowohl dem Verkäufer als auch dem Käufer Sicherheit.

### **VI. Ansprechpartner und Beratung**

#### ***1. Tschechische Amt für Vermessung, Kartierung und Kataster***

CZ - 182 11 Praha 8, Pod sídlistem 9

Tel: +420 284 041 299,

Fax: +420 284 041 204

E-Mail: [svatava.dokoupilova@cuzk.cz](mailto:svatava.dokoupilova@cuzk.cz)

[www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (Informationen sowohl in tschechischer als auch in englischer Sprache)

Den Zugang zum elektronischen Liegenschaftskataster finden Sie unter:

<http://nahlizenidokn.cuzk.cz>

## **2. Deutsch-tschechische Industrie- und Handelskammer**

Václavské nám. 40

CZ-110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 221 200

Fax: +420 224 222 200

Kontakt: <https://tschechien.ahk.de/kontakt>

## **3. Notarkammer der Tschechischen Republik**

Notářská komora ČR

Apolinářská 12/442

CZ-128 00 Prag 2

Tel. 00420 224 921 258

e-mail: [nkcr@nkcr.cz](mailto:nkcr@nkcr.cz)

[www.nkcr.cz](http://www.nkcr.cz)

## **4. Rechtsanwälte und Tschechische Anwaltskammer**

Zahlreiche Rechtsanwaltskanzleien mit Fachrichtung Immobilienrecht beraten ebenfalls zu dem Thema. Eine Liste von Rechtsanwälten, mit denen auf Deutsch kommuniziert werden kann, finden Sie auf der [Webseite](#) der Botschaft.

Für weitere Anfragen/Informationen können Sie auch die tschechische Anwaltskammer kontaktieren:

Česká advokátní komora

Národní třída 16

CZ-110 00 Prag 1

Tel. 00420 221 729 011

Fax 00420 932 989

e-mail: [sekr@cak.cz](mailto:sekr@cak.cz)

[www.cak.cz](http://www.cak.cz)

## **5. Immobiliengutachter**

Das tschechische Justizministerium stellt auf seiner [Webseite](#) in tschechischer Sprache eine Maske zur Suche von Sachverständigen bereit. Unter dem Suchbegriff (Specializace) „nemovitosti“ werden die Sachverständigen für Immobiliengutachten angezeigt.

## **6. Kontaktstelle der öffentlichen Verwaltung der Tschechischen Post (Czech POINT)**

Der Czech POINT ermöglicht den Bürgern beispielsweise Auszüge aus dem Kataster, Handels- und Strafregister zu erhalten und eine Beglaubigung der Unterschrift vornehmen zu lassen. Das [tschechische Innenministeriums](#) stellt hierzu Informationen in tschechischer Sprache zur Verfügung.