

ERWERB VON GRUNDSTÜCKEN DURCH EU- BÜRGER IN POLEN



ul. Miodowa 14, 00-246 Warszawa – Polska; P. Box 62, 00-952 Warszawa; NIP: 526-10-29-063, KRS: 93438
Tel. +48 22 53 10 500, Fax +48 22 53 10 600, Email: ib@ahk.pl, www.deinternational.pl
mBank S.A. Oddział Korporacyjny w Warszawie, BIC: BREXPLPW, NRB: 09 1140 1010 0000 3244 1200 1001 PLN
Deutsche Bank Bonn, BLZ: 380 700 59, Konto: 0672444 00, BIC: DEUTDE33, IBAN: DE19 3807 0059 0067 2444 00 EUR

Erwerb von Grundstücken durch EU-Bürgern in Polen

1. Unternehmer oder Bürger der EU-Mitgliedstaaten sind grundsätzlich von der Genehmigungspflicht beim Erwerb von Grundstücken in Polen befreit. Die bisherigen Beschränkungen sind jedoch auf Grundlage des Beitrittsvertrages der osteuropäischen Länder, Anhang XII für den Erwerb von landwirtschaftlichen und Waldgrundstücken sowie für den Erwerb des zweiten Hauses teilweise, für gewisse Zeit beibehalten worden. Die Vorschriften bezüglich des Grundstückserwerbs in diesen Fällen sind in dem Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer vom 24. März 1920 (Dz. U. 2004.167.1758) zusammengefasst worden.
2. *Erwerb eines Grundstückes* im Sinne des Gesetzes bedeutet sowohl den Erwerb des Eigentumsrechts, als auch des ewigen Nießbrauchsrechts auf Grund jedweder rechtserheblichen Tatsache.
3. *Erwerb des zweiten Hauses* bedeutet den Erwerb eines Grundstückes durch eine natürliche Person, die keine polnische Staatsangehörigkeit besitzt. Das Grundstück muss für eine Wohnbebauung oder für Erholungszwecke bestimmt sein. Das zweite Haus ist kein ständiger Wohnsitz des Ausländers.
Die obige Beschränkung betrifft den Erwerb vom eigenständigen Wohnraum im Sinne des Gesetzes über das Wohnraumeigentum vom 24. Juni 1994 (Dz. U. 2000. 80. 903) nicht. Eine entsprechende Bescheinigung (zaświadczenie) (dass ein Lokal ein eigenständiger Wohnraum ist) erteilt die für das Gebiet zuständige Behörde (starosta).
4. *Landwirtschaftliches Grundstück* ist jedes Grundstück, das zur landwirtschaftlichen Tätigkeit benutzt wird bzw. benutzt werden kann (Art. 46(1) ZGB vom 23. April 1964, Dz. U. 1964.16. 93).
Ausgeschlossen sind jedoch Grundstücke, die in den lokalen Raumbewirtschaftungsplänen zu anderen Zwecken bestimmt wurden. Um dies zu überprüfen, ist jeder berechtigt, einen Auszug und eine Aufzeichnung aus dem lokalen Raumbewirtschaftungsplan zu bekommen.
5. *Waldgrundstück* – definiert nach dem Gesetz vom 28. September 1991 über die Wälder (Dz. U. 2005.45.435).
6. *EWR-Ausländer* (d.h. auch Ausländer, Bürger oder Unternehmer der EU - Länder)
 - Eine natürliche Person, die die Staatsangehörigkeit eines EWR-Landes besitzt, ohne dass sie zugleich polnische(r) Bürger(in) ist
 - Eine natürliche Person, die Unternehmer i. S. des jeweiligen EWR-Landesrechts ist (darunter auch des polnischen Rechts), die keine polnische Staatsangehörigkeit besitzt
 - Eine juristische Person, die ihren Sitz in einem EWR-Land außerhalb Polens hat
 - Eine im Einklang mit der Gesetzgebung der EWR-Länder gegründete Gesellschaft der oben genannten Personen, ohne Rechtspersönlichkeit, mit Sitz in einem EWR-Land außerhalb Polens
 - Eine juristische Person oder Handelsgesellschaft ohne Rechtspersönlichkeit, die ihren Sitz in Polen hat und die von den oben genannten Personen mittelbar oder unmittelbar kontrolliert wird

7. *Kontrolliert* im Falle einer Handelsgesellschaft bedeutet, dass in einer Gesellschaft ein oder mehrere Ausländer unmittelbar oder mittelbar über 50% Stimmen in der Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung haben, auch als Pfandgläubiger, Nießbraucher oder auf Grund einer Vereinbarung mit anderen Personen oder eine beherrschende Stellung besitzen, die hingegen anhand des Art. 4 § 1 Ziff. 4 b), c), e) des Gesetzbuches über die Handelsgesellschaften (15. Sept. 2000; Dz. U. 2000.94.1037) definiert wird.
8. Bei dem Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken sowie von Waldgrundstücken gilt eine 12-jährige Übergangsfrist, die seit dem EU-Beitritt Polens gezählt wird.
9. Für den Erwerb des zweiten Hauses beträgt die Übergangsfrist 5 Jahre.
10. In dieser Zeitperiode ist eine Genehmigung für den Erwerb des jeweiligen Grundstückes erforderlich. Sie wird auf Antrag vom Minister des Innern durch Verwaltungsentscheidung erteilt. (www.mswia.gov.pl; Abteilung für die Genehmigungen und Konzessionen - Tel. (22) 60-116-02, Auskunft – (22) 60-159-98, (22) 60-141-88 E – mail: waii@msw.gov.pl, Fax: (22) 848-97-81)
11. Der Minister für Nationale Verteidigung sowie, im Fall der landwirtschaftlichen Grundstücke, ebenfalls der Minister für Land- und Ernährungswirtschaft können innerhalb von 14 Tagen ab dem Zustellungstag des Innenministerstandpunktes (in Ausnahmefällen bis zu 2 Monaten) einen Widerspruch in Form eines Beschlusses einlegen.
12. Die Genehmigung gilt für die Dauer von zwei Jahren ab der Erteilung.
13. Ein Ausländer, der die Absicht hat, ein Grundstück zu erwerben, kann sich um eine Genehmigungszusage (Promesse) bemühen. Sie gilt für die Dauer eines Jahres ab der Erteilung. Innerhalb der Gültigkeitsdauer der Promesse darf die Genehmigung grundsätzlich nicht versagt werden.
Bei einer juristischen Person oder Handelsgesellschaft ohne Rechtspersönlichkeit, die ihren Sitz in Polen hat und die von Ausländern mittelbar oder unmittelbar kontrolliert wird (s.o.), können sich auch die Gründer um die Promesse bemühen.
14. Der Erwerb eines Grundstückes entgegen den Vorschriften des Gesetzes ist unwirksam.
15. Die 12-jährige Frist für die landwirtschaftlichen Grundstücke wird in folgenden Fällen modifiziert:
 - in den Woiwodschaften:
 - a) Niederschlesien, Oppeln, Ermland-Masuren, Großpolen, Westpommern, Pommern, Lebus, Kujawien-Pommern
 - b) Kleinpolen, Masowien, Schlesien, Podlachien, Lodz, Lublin, Karpatenvorland, Heiligkreuzwird die Übergangszeit ggf. auf 7 und 3 Jahre verkürzt (von der Pachtvertragschließung mit feststehendem Datum gerechnet). Die Voraussetzungen dafür sind folgende:
 - der Käufer ist EU- Bürger

- er hat in dieser Zeitperiode eine Pacht an dem jeweiligen Grundstück gehabt sowie
 - persönlich eine landwirtschaftliche Tätigkeit auf dem Grundstück ausgeübt und legal in Polen gewohnt
16. Die Übergangsfrist kann weiter um die Zeit der Pachtdauer verkürzt werden, falls der EU-Bürger im Moment des Beitritts Polens zur EU Anteilseigner einer polnischen Gesellschaft war, die eine Pacht an dem jeweiligen Grundstück hatte. Wie auch in dem oben genannten Fall, muss der EU-Bürger auf dem Grundstück persönlich eine landwirtschaftliche Arbeit ausgeübt sowie legal in Polen gewohnt haben
17. Die 5-jährige Frist für den Erwerb des zweiten Hauses wird in folgenden Fällen ausgeschlossen.
- das zweite Haus wird zum ständigen Wohnsitz
 - der Erwerber wohnt seit mindestens 4 Jahren ununterbrochen und legal in Polen. Die Zeit bestimmt sich nach den Regelungen des Gesetzes vom 13. Juni 2003 über die Ausländer (Dz. U. 2006.234.1694) und, ab dem 1. Mai, des Gesetzes (über die Regeln der Einreise und des Aufenthaltes von Bürgern der EU-Mitgliedstaaten und ihrer Familienmitglieder in der Republik Polen) (Dz. U. 2006.144.1043)
 - der Erwerb soll dem Zweck einer wirtschaftlichen Tätigkeit im Bereich der Touristikdienstleistungen dienen (Touristikdienstleistungen – Führungs-, Hoteldienstleistungen sowie alle anderen Dienste, die den Touristen oder Besuchern geleistet werden. Art.3, Pkt. 1 des Gesetzes vom 29. August 1997 über Touristikdienstleistungen; Dz.U. 2004.223.2268)
18. Es gibt keine Einschränkungen bezüglich der Fläche oder der Lage der Grundstücke (auch in grenznahen Gebieten).
19. Es gibt keine Einschränkungen bezüglich des Erwerbs von Anteilen in einer Gesellschaft, die Eigentümer oder ewiger Nießbraucher des landwirtschaftlichen Grundstückes bzw. Waldgrundstückes ist.

Dieses Merkblatt gibt die ersten rechtlichen Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Abteilung für Recht und Steuern
Deutsch-Polnische Industrie- und Handelskammer
Tel. +48 22 53 10 562, 53 10 500
Fax. +48 22 53 10 600
E-Mail: ib@ahk.pl
www.ahk.pl