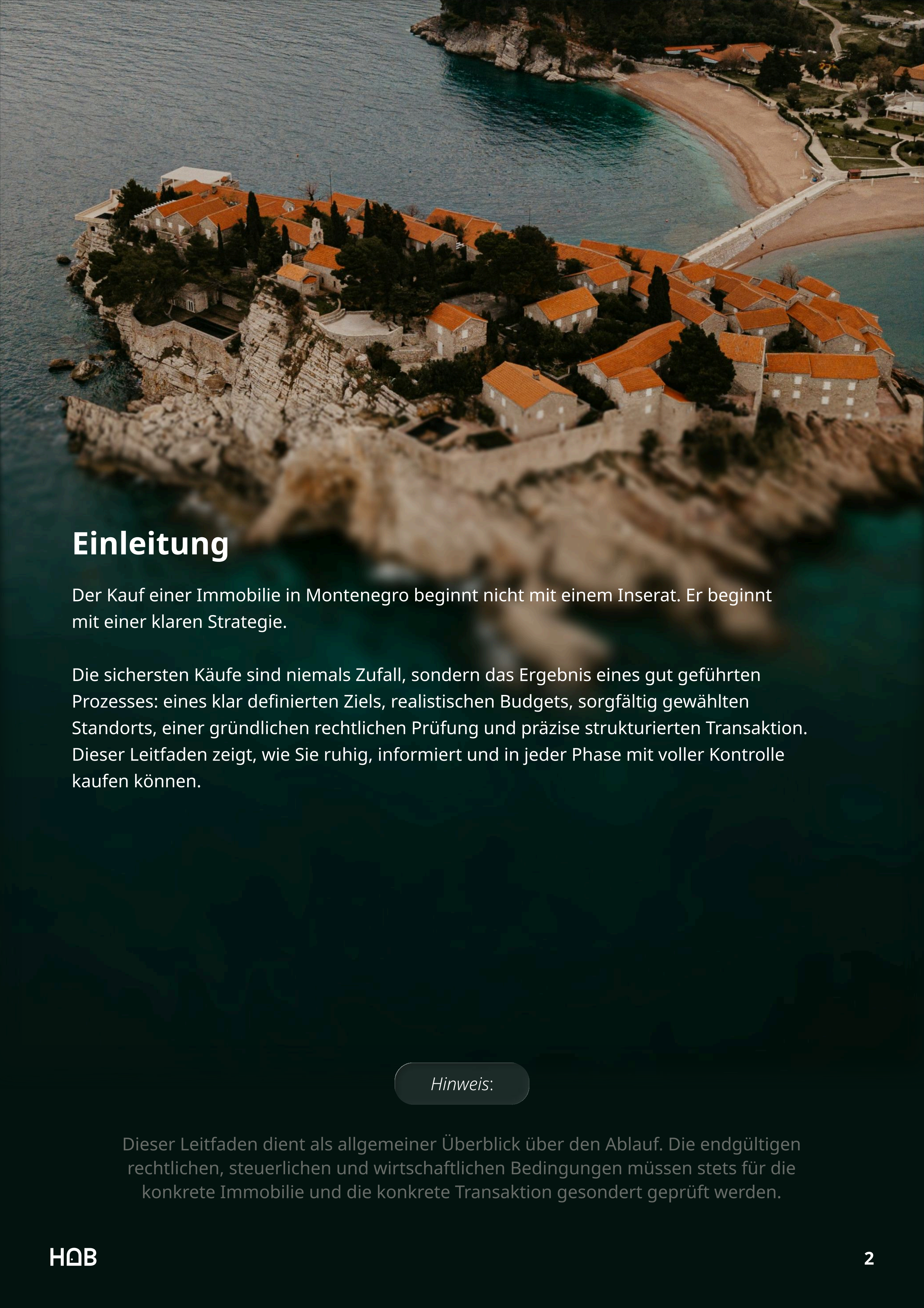


HOB

M O N T E N E G R O

LEITFADEN ZUM IMMOBILIENKAUF
IN MONTENEGRO





Einleitung

Der Kauf einer Immobilie in Montenegro beginnt nicht mit einem Inserat. Er beginnt mit einer klaren Strategie.

Die sichersten Käufe sind niemals Zufall, sondern das Ergebnis eines gut geführten Prozesses: eines klar definierten Ziels, realistischen Budgets, sorgfältig gewählten Standorts, einer gründlichen rechtlichen Prüfung und präzise strukturierten Transaktion. Dieser Leitfaden zeigt, wie Sie ruhig, informiert und in jeder Phase mit voller Kontrolle kaufen können.

Hinweis:

Dieser Leitfaden dient als allgemeiner Überblick über den Ablauf. Die endgültigen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Bedingungen müssen stets für die konkrete Immobilie und die konkrete Transaktion gesondert geprüft werden.

1. Definieren Sie den Zweck Ihres Kaufs

Jeder erfolgreiche Kauf beginnt mit einer klaren Absicht. Bevor Sie sich für einen Standort, ein Gebäude oder eine Wohnung entscheiden, sollten Sie genau verstehen, warum Sie in Montenegro eine Immobilie erwerben möchten. Vielleicht suchen Sie ein Zweitwohnsitz, eine Ferienimmobilie, eine Kapitalanlageimmobilie, einen neuen Familienwohnsitz oder ein Eigenheim zum dauerhaften Leben.

Sobald der Zweck eindeutig feststeht, fällt es deutlich leichter, die richtige Entscheidung hinsichtlich der Stadt, Immobilienart und Investitionshöhe zu treffen.

2. Planen Sie das gesamte Budget, nicht nur den Kaufpreis

Ein kluger Kauf setzt einen vollständigen Blick auf die finanzielle Gesamtsituation voraus. Neben dem eigentlichen Kaufpreis sollten Sie von Anfang an auch Steuern, Notarkosten, Übersetzungen, Bankgebühren, gegebenenfalls rechtliche Unterstützung sowie künftige Instandhaltungskosten und die jährliche Grundsteuer einplanen.

Ein gut durchdachtes Budget schafft Ruhe, stärkt Ihre Verhandlungsposition und gibt Sicherheit während des gesamten Prozesses.



3. Wählen Sie den Standort nach dem Lebensstil, den Sie sich wünschen

In Montenegro kaufen Sie nicht einfach nur eine Immobilie. Sie entscheiden sich zugleich für eine bestimmte Lebensweise.

Für manche Käufer ist die Küste die richtige Wahl, weil sie Freizeitwert und Potenzial für kurzfristige Vermietungen vereint. Für andere überzeugt Podgorica durch praktische Standortvorteile und eine stabile Nachfrage nach langfristigen Mietobjekten. Andere wiederum bevorzugen den Norden wegen seiner Naturschönheit, der Wintersportmöglichkeiten, niedrigerer Einstiegspreise und seines langfristigen Entwicklungspotenzials.

4. Wissen Sie, wer Ihre Interessen vertritt

Bei jedem ernsthaften Kauf ist es entscheidend, klar zu erkennen, wer die Interessen des Verkäufers und wer die des Käufers vertritt. Wenn Sie professionelle Unterstützung haben, die auf Ihre Interessen ausgerichtet ist, wird der gesamte Prozess sicherer, klarer und effizienter.

Ein guter Berater unterstützt bei der Auswahl der Immobilie, in Verhandlungen, bei der Due Diligence sowie bei der Koordination der nächsten Schritte, während eine unabhängige rechtliche Prüfung zusätzliche Sicherheit bietet.

In Montenegro trägt der Verkäufer der Immobilie die Maklerprovision.





5. Grenzen Sie die Auswahl vor den Besichtigungen ein

Sobald Ziel, Budget und Standort klar definiert sind, sollte im nächsten Schritt eine engere Auswahl an Immobilien getroffen werden, die eine Besichtigung tatsächlich wert sind. So vermeiden Sie es, Zeit mit Objekten zu verlieren, die auf Fotos zwar ansprechend wirken, Ihren tatsächlichen Bedürfnissen jedoch nicht entsprechen.

Bei Besichtigungen lohnt es sich, den Blick über die Innenräume und die Aussicht hinaus zu richten. Ebenso entscheidend sind die Zufahrt, vorhandene Parkmöglichkeiten, der Zustand des Gebäudes, das Lärmniveau, die Qualität des unmittelbaren Umfelds sowie die Alltagstauglichkeit der Umgebung.

6. Rechtliche und praktische Prüfung geht jeder Bindung voraus

Die sichersten Käufe basieren auf sorgfältiger Überprüfung, nicht auf Vermutungen. Bevor eine Anzahlung geleistet oder eine Reservierung vorgenommen wird, sollten Eigentumsverhältnisse, Katasterstatus, mögliche Belastungen oder Beschränkungen sowie die Übereinstimmung der Unterlagen mit dem tatsächlichen Zustand der Immobilie genau geprüft werden.

Bei Häusern, Grundstücken und Entwicklungsflächen muss die Prüfung besonders gründlich erfolgen. Bei Neubauprojekten sollte besonderes Augenmerk auf den Bauträger, die Genehmigungen, den Projektstand sowie die vertraglich zugesicherten Schutzmechanismen für den Käufer gelegt werden.

7. Ausländische Käufer sollten den regulatorischen Rahmen verstehen

Für ausländische Käufer ist der Erwerb von Wohnungen, Häusern, Villen und Gewerbeimmobilien in Montenegro in vielen Fällen vergleichsweise unkompliziert. Bestimmte Grundstückskategorien und spezielle Zonen können jedoch zusätzlichen Regeln und Einschränkungen unterliegen.

Deshalb ist beim Kauf von Baugrundstücken, größeren Parzellen oder Immobilien mit erheblichem Landanteil vor Abschluss der Transaktion eine sorgfältige rechtliche Prüfung unerlässlich.

8. Verhandlungen umfassen weit mehr als nur den Preis

Ein guter Kauf definiert sich nicht allein über einen niedrigen Preis, sondern über klar strukturierte Bedingungen. In den Verhandlungen sollten Zahlungsfristen, die in der Immobilie verbleibenden Gegenstände, der Status von Stellplätzen, Garagen, Abstellräumen, Möbeln und sonstiger Ausstattung sowie der Übergabetermin eindeutig festgelegt werden.

Bei Neubauprojekten ist es besonders wichtig, Fertigstellungsfristen klar zu definieren und den Käufer angemessen für den Fall von Verzögerungen abzusichern.



9. Eine Reservierung sollte klar geregelt sein

Eine Reservierung sollte kein Druckmittel sein, sondern ein Instrument des Schutzes, sobald die wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen hinreichend geklärt sind. In der Praxis liegt die Anzahlung häufig zwischen 5 % und 10 % des Immobilienwerts. Dieser Prozentsatz ist jedoch nicht allgemeingültig und muss ausdrücklich vereinbart werden.

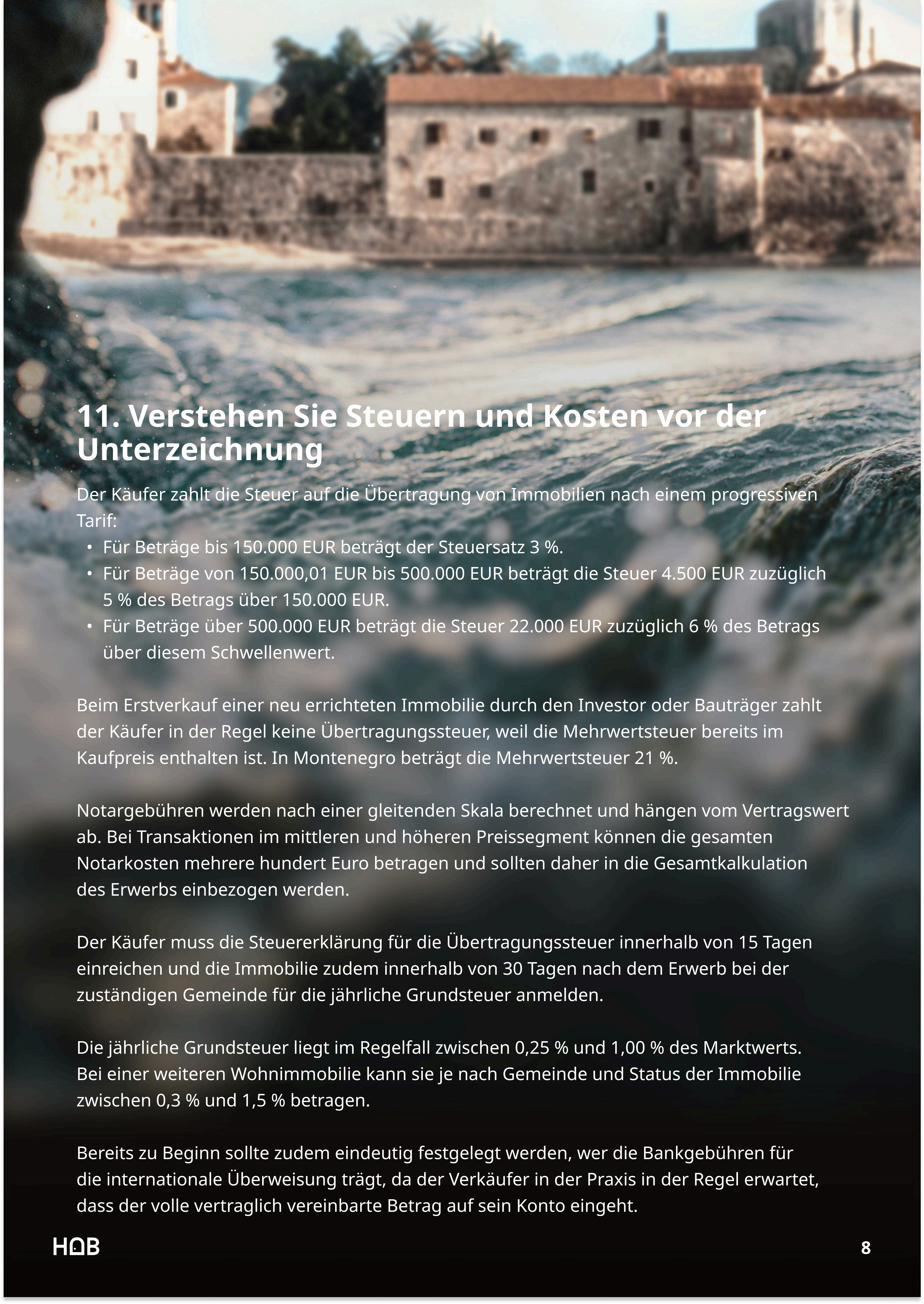
In der Reservierungsvereinbarung sollte klar geregelt sein, wie hoch die Anzahlung ist, wer sie verwahrt, unter welchen Bedingungen sie erstattungsfähig ist, wann sie auf den Kaufpreis angerechnet wird und was passiert, falls Käufer oder Verkäufer vom Vertrag zurücktreten. Eine sauber formulierte Reservierungsvereinbarung sollte außerdem eine Frist für den Abschluss der Due Diligence enthalten und die Konsequenzen regeln, falls schwerwiegende rechtliche oder technische Probleme festgestellt werden.

10. Der Hauptvertrag wird notariell beurkundet

In Montenegro wird der Kaufvertrag notariell beurkundet. Spricht der Käufer die Vertragssprache nicht, ist ein beeidigter Gerichtsdolmetscher erforderlich. Kann der Käufer nicht persönlich erscheinen, kann die Transaktion mittels Vollmacht erfolgen, mit entsprechender Beglaubigung und – falls erforderlich – Apostille und Übersetzung.

Diese Phase ist keine bloße Formalität. Sie dient dazu, die Rechte, Pflichten und Schutzmechanismen des Käufers eindeutig festzulegen, bevor der vollständige Kaufpreis gezahlt wird.





11. Verstehen Sie Steuern und Kosten vor der Unterzeichnung

Der Käufer zahlt die Steuer auf die Übertragung von Immobilien nach einem progressiven Tarif:

- Für Beträge bis 150.000 EUR beträgt der Steuersatz 3 %.
- Für Beträge von 150.000,01 EUR bis 500.000 EUR beträgt die Steuer 4.500 EUR zuzüglich 5 % des Betrags über 150.000 EUR.
- Für Beträge über 500.000 EUR beträgt die Steuer 22.000 EUR zuzüglich 6 % des Betrags über diesem Schwellenwert.

Beim Erstverkauf einer neu errichteten Immobilie durch den Investor oder Bauträger zahlt der Käufer in der Regel keine Übertragungssteuer, weil die Mehrwertsteuer bereits im Kaufpreis enthalten ist. In Montenegro beträgt die Mehrwertsteuer 21 %.

Notargebühren werden nach einer gleitenden Skala berechnet und hängen vom Vertragswert ab. Bei Transaktionen im mittleren und höheren Preissegment können die gesamten Notarkosten mehrere hundert Euro betragen und sollten daher in die Gesamtkalkulation des Erwerbs einbezogen werden.

Der Käufer muss die Steuererklärung für die Übertragungssteuer innerhalb von 15 Tagen einreichen und die Immobilie zudem innerhalb von 30 Tagen nach dem Erwerb bei der zuständigen Gemeinde für die jährliche Grundsteuer anmelden.

Die jährliche Grundsteuer liegt im Regelfall zwischen 0,25 % und 1,00 % des Marktwerts. Bei einer weiteren Wohnimmobilie kann sie je nach Gemeinde und Status der Immobilie zwischen 0,3 % und 1,5 % betragen.

Bereits zu Beginn sollte zudem eindeutig festgelegt werden, wer die Bankgebühren für die internationale Überweisung trägt, da der Verkäufer in der Praxis in der Regel erwartet, dass der volle vertraglich vereinbarte Betrag auf sein Konto eingeht.

12. Die Zahlung sollte der Logik des Käuferschutzes folgen

Die Art und Reihenfolge der Zahlungen sind ebenso wichtig wie der Vertrag selbst. In der Praxis wird der Kaufpreis meist per Banküberweisung geleistet; in einigen Fällen kann auch ein Treuhandmodell oder ein anderer kontrollierter Zahlungsmechanismus genutzt werden.

Entscheidend ist, dass die Freigabe der Gelder an die ordnungsgemäße Durchführung wesentlicher Schritte geknüpft ist: die Unterzeichnung des Vertrags, die Einreichung der Unterlagen für die Eigentumseintragung, die Bestätigung des Zahlungseingangs sowie die Aushändigung der Dokumente, die die Eigentumseintragung des Käufers ermöglichen. Besonders wichtig ist dabei die *clausula intabulandi*, also die ausdrückliche Zustimmung des Verkäufers, dass der Käufer ohne weitere spätere Genehmigung als Eigentümer eingetragen werden kann.



13. Der Kauf endet nicht mit der Unterzeichnung des Vertrags

Der Kaufprozess ist erst dann wirklich abgeschlossen, wenn die Eintragung vollzogen wurde und Sie einen aktualisierten Eigentumsnachweis erhalten haben. Die Eintragung im Kataster kann Zeit in Anspruch nehmen. Aus diesem Grund ist es wichtig, den Stand des Verfahrens bis zur vollständigen Eintragung des neuen Eigentümers regelmäßig zu verfolgen.

Nach dem Abschluss sollten Versorgungsverträge wie Strom, Wasser, Internet und weitere kommunale Dienste umgemeldet werden. Wenn Sie in einem Resort, einer Wohnanlage oder einem Gebäude mit gemeinschaftlichen Einrichtungen kaufen, sollten Sie vor dem Erwerb eine detaillierte Aufstellung der Instandhaltungskosten verlangen – einschließlich dessen, was sie umfassen und ob künftig mit Erhöhungen zu rechnen ist.

Nach der Unterzeichnung des Vertrags kann Montenegro Real Estate Hub in Ihrem Namen die Koordination sämtlicher administrativer und praktischer Schritte übernehmen, sodass Sie sich um die erforderliche Dokumentation sowie die Ummeldung der Versorgungsleistungen nicht kümmern müssen.





14. Immobilieneigentum verleiht nicht automatisch ein Aufenthaltsrecht

Das montenegrinische Ausländergesetz sieht vor, dass Immobilieneigentum eine Grundlage für einen vorübergehenden Aufenthalt in Montenegro darstellen kann. Zu den begünstigten Immobilienarten zählen Familienhäuser, Ferienhäuser, Villen, Wohnungen, Beherbergungsbetriebe, gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Gewerberäume. Der Antragsteller muss mindestens 50 % der Immobilie besitzen.

Der Eigentumsnachweis erfolgt in der Regel durch einen Grundbuchauszug, zusammen mit den allgemeinen Anforderungen wie ausreichenden finanziellen Mitteln, Unterkunft, Krankenversicherung und einem gültigen Reisedokument.

Wichtig ist außerdem, dass ein vorübergehender Aufenthalt auf dieser Grundlage eine tatsächliche Verbindung zu Montenegro voraussetzt. Längere Abwesenheiten können die Gültigkeit der Genehmigung beeinträchtigen. Vor einem längeren Aufenthalt außerhalb des Landes sollten daher stets die geltenden Regeln und Pflichten geprüft werden.

Für bestimmte Staatsangehörige von Drittstaaten ist zudem ein Nachweis über den Wert der Immobilie erforderlich, wobei ein Schwellenwert von 150.000 EUR gilt. Diese zusätzliche Voraussetzung gilt nicht für EU-Bürger und ihre Familienangehörigen sowie nicht für Staatsangehörige Islands, Liechtensteins, Norwegens und der Schweiz.

Die Genehmigung wird für bis zu ein Jahr erteilt und kann verlängert werden. Der Antrag auf Verlängerung muss frühestens 60 Tage und spätestens 30 Tage vor Ablauf der aktuellen Genehmigung gestellt werden. Ein Aufenthaltstitel auf Grundlage von Immobilieneigentum begründet für sich genommen kein Arbeitsrecht.

15. Wer zur Vermietung kauft, sollte vom ersten Tag an wie ein Investor denken

Wenn Sie beabsichtigen, die Immobilie zu vermieten, sollte dies bereits bei der Wahl des Standorts und der Immobilie selbst berücksichtigt werden. Die Einnahmen hängen von Faktoren wie Lage, Gebäudetyp, Aussicht, Parkmöglichkeiten, Verwaltung, Instandhaltungskosten und Saisonalität ab.

Bei langfristiger Vermietung wird eine Steuer von 15 % auf das zu versteuernde Einkommen erhoben. Werden Ausgaben nicht gesondert nachgewiesen, werden pauschale abzugsfähige Kosten in Höhe von 30 % anerkannt, sodass die steuerliche Bemessungsgrundlage in der Praxis meist bei rund 70 % des Gesamteinkommens liegt. Bei einem Jahreseinkommen von 10.000 EUR läge das zu versteuernde Einkommen somit bei rund 7.000 EUR und die Steuer bei etwa 1.050 EUR.

Bei kurzfristiger Vermietung bestehen zusätzliche Pflichten, darunter Kurtaxe, Gästemeldung und Buchführung. Daher sollte ein Immobilienkauf als Kapitalanlage auf einer realistischen Nettorendite basieren und nicht lediglich auf einer optimistischen Schätzung der Bruttoeinnahmen.

Ebenso sollte nicht davon ausgegangen werden, dass Kapitalertragsteuern nach fünf Jahren automatisch entfallen, da es keine allgemeingültige Regel gibt, nach der sie zu diesem Zeitpunkt automatisch steuerfrei werden.





Schlussbemerkung

Der sicherste Weg, in Montenegro eine Immobilie zu erwerben, besteht darin, einer klaren, logischen Reihenfolge zu folgen. Am Anfang stehen Ziel, Budget und Standort. Darauf folgen die passende professionelle Unterstützung, die engere Objektwahl und eine sorgfältige Due Diligence. Erst danach kommen Verhandlungen, Reservierung, Hauptvertrag, Zahlung und Eigentumseintragung.

Wird der Prozess konsequent und strukturiert durchgeführt, ist der Immobilienkauf weder belastend noch von Unsicherheit geprägt, sondern eine wohlüberlegte Entscheidung – basierend auf klaren Informationen, einer soliden Struktur und dem Schutz der Interessen des Käufers.



HOB

M O N T E N E G R O

Montenegro Real Estate Hub unterstützt internationale Käufer dabei, Immobilien in Montenegro sicher, überlegt und mit der passenden lokalen Begleitung zu erwerben.

Unser Fokus liegt nicht auf Verkauf um jeden Preis, sondern auf dem Schutz der Interessen der Käufer – durch sorgfältige Auswahl geeigneter Objekte, Due Diligence, professionelle Verhandlungen und die Koordination des gesamten Erwerbsprozesses. Wir verbinden lokale Marktkenntnis mit dem Servicestandard, den internationale Mandanten erwarten.

realestatehub.me