

Wat U moet weten bij het kopen van een huis in Hongarije

1)WAT KAN EEN BUITENLANDER NIET KOPEN IN HONGARIJE !!!!!

Uiteraard zijn er beperkingen die men in acht moet nemen. U kan - als buitenlander - niet zomaar eender wat aankopen in Hongarije wat u graag zou hebben. Het is echter niet zo erg om er bang van te worden. Het is gemakkelijk om op een rijtje te zetten wat niet mag, kijkt u maar hieronder. Absoluut uitgesloten objecten zijn:

külterület, szántó, legelő, szőlő, zártkert, gyep, rét, halastó, nádas, gyümölcsös, gyümölcsöskert, mező, erdő :

Agrarische grond (Akkers, grasland)

Bosgrond

Grond aan een bevaarbare rivier

Onroerend goed buiten de bebouwde kom en bepaalde bestemmingen.

Bepaalde recreatie woningen (Zártkert)

Beschermde natuurgebieden

Landbouwgrond (gecategoriseerd bij het kadaster als wijngaarden, boomgaarden, tuin, bos, weide, grasland, rietveld, akker, visvijver)

Objecten die in een "zártkert" (letterlijk: gesloten tuin) liggen

Percelen/objecten met totaal oppervlakte groter dan 6000 m² als dat buiten de bebouwde kom ligt

2)Ten eerste: wat mag er niet?

Tot de jaren negentig was het voor particulieren in theorie moeilijk om onroerend goed aan te schaffen in Hongarije. Via tamelijk eenvoudige en doorzichtige financiële constructies, zoals de oprichting van een BV of een samenwerkingsverband met een Hongaarse partij, was dit te omzeilen.

Er kleefden tegelijk ook veel andere nadelen aan het Hongaarse systeem, zoals een afremming van de groei van investeringen. Daarom zijn de betreffende regels destijds afgeschaft en thans is het voor een privé-persoon in principe mogelijk onroerend goed te verkrijgen, zonder 'omwegen'.

Er zijn echter nog wel steeds uitzonderingen. Zo hangt van de bestemming in het bestemmingsplan en de locatie van het perceel af of verkoop aan buitenlanders toegestaan is. De Hongaarse staat was bang dat door de lage grondprijzen het complete landbouwareaal zou worden opgekocht door buitenlandse boeren en andere investeerders.

Daarom geldt feitelijk de stelregel dat het niet mogelijk is voor buitenlandse staatsburgers om landbouwgrond, inclusief wijn- en boomgaarden en bosgebieden in eigendom te verkrijgen. In het Hongaars staan deze gronden dikwijls aangegeven op de plankaart met benamingen als szántó, legelo, zártkert en gyep. Slechts vruchtgebruik is mogelijk, volledig eigendom in principe niet, zelfs niet als u het zelf 'gekocht' zou hebben van een boer. Het gaat hier om de beschrijving op het kadasterblad, of er een agrarische waarde (weergegeven in zgn. " aranykorona " Gouden Kronen) is.

Een tweede verbod tot eigendom voor buitenlandse particulieren geldt voor onroerend goed in natuurgebieden, terreinen gelegen aan vaarwegen of overig water en alle militaire, strategische en objecten, alsmede onroerend goed dat is opgenomen op de Hongaarse Rijksmonumentenlijst (in principe mogen monumenten welke slechts zijn opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst wel worden verkocht).

Deze beperking geldt sinds 2004 echter weer niet voor wie een Hongaarse rechtspersoon zou oprichten, hetgeen bewust geen oplossing biedt bij de agrarische objecten in Hongarije, want deze kunnen niet zomaar door een rechtspersoon aangekocht worden, er geldt hier een vergunningenstelsel met diverse voorwaarden.

3)Aankoop van een huis in Hongarije: wat mag wel, wat mag niet?

Er bestaat nogal wat onduidelijkheid ten aanzien van de mogelijkheden en actuele wetten en regels bij de aankoop van een woning of stuk land in Hongarije.

Dit wordt niet in de laatste plaats veroorzaakt door niet ter zake deskundige makelaars en bemiddelaars die van alles en nog wat schijnen te beweren. Voor de duidelijkheid volgt hier een korte beschrijving van de huidige stand van zaken. Ofschoon diverse tegengestelde geluiden nog steeds de ronde doen, is het thans feitelijk onmogelijk van het navolgende af te wijken. Alle bestaande 'mazen in de wet', zelfs de kleinste, zijn door de Hongaarse wetgever eigenlijk allemaal gedicht.

Wie het toch beter meent te weten doet dit voor eigen risico!

4) Ten tweede: wat mag er wel?

Wat wel mag en volstrekt ongelimiteerd ten aanzien van oppervlakte (!) is de aankoop van onroerend goed binnen de 'bebouwde kom' (het zgn. 'binnengebied') van een nederzetting. Tenzij er nog een agrarische bestemming zou rusten op het betreffende object, maar dat komt in de praktijk bij objecten die volgens het kadaster binnen de bebouwde kom zijn gelegen eigenlijk niet of nauwelijks voor.

Let wel: de registratie in het kadaster is bepalend, niet de locatie van een plaatsnaambord! Meestal lopen de grenzen wel parallel, maar in de praktijk zijn er soms gronden aan de rand van een dorp, verkeerstechnisch gelegen binnen de kom, maar kadastraal geregistreerd als buitengebied; het omgekeerde komt ook nog wel voor, met name bij kleine, deels verlaten nederzettingen.

Binnen de bebouwde kom mag vrijwel alles. Maar hoe weten we waar de grenzen van een bebouwde kom (belterület) zijn? Is dat tussen de dorps-/stadsborden? Nee, absoluut niet. Aan te raden is dus om aanvraag te doen bij het kadaster - als u interesse hebt voor een bepaald huis - onder welke bepalingen zowel de grond als het daarop staande huis valt. Een voorbeeld: een huis kan men in het dorp een "tanya" noemen als koosnaam, omdat dat in boerderijstijl gebouwd is, maar wilt dat nog helemaal niet zeggen dat het bij het kadaster ook als "tanya" gecategoriseerd is. Deze categorisatie is erg belangrijk, des te meer als we weten dat een groot aantal totaal onbebouwde grondstukken ook "belterület" is, maar door gebrek van inwoners nog niet bebouwd is. Wilt u toch buiten de bebouwde kom (belterület), in het Hongaars is dat dan logischerwijze "kültérület", een huis kopen, kan dat alleen als dat huis bij het kadaster onder de categorie "tanya" valt met een max. oppervlakte van 6000 m².

Overigens kan men via de gemeente altijd een verzoek indienen tot het wijzigen van de kadastrale bestemming binnen - buitengebied, maar dat is een vrij tijdrovende procedure in Hongarije.

5) Toetreding tot de Europese Unie.

1 mei 2004 is Hongarije toegetreden tot de Europese Unie. Velen verke(er)d(en) in de veronderstelling dat gezien het vrije verkeer van goederen, diensten en personen ook een einde zou zijn gekomen aan de in beperkingen ten aanzien van het kopen van een huis in Hongarije. Dat is echter onjuist! Hongarije heeft enkele uitzonderingen bedongen tijdens de toetredingsonderhandelingen. Zo blijft het verbod op het verwerven van eigendom op onroerend goed buiten de bebouwde kom waarschijnlijk gehandhaafd tot 1 mei 2011. Die datum komt echter steeds dichterbij. Daarnaast is deze periode eventueel onder bepaalde voorwaarden nog eens eenzijdig door Hongarije met drie jaar te verlengen, al ziet het er thans niet naar uit dat dat het geval zal zijn. Integendeel, er gaan steeds meer stemmen op in de politiek om de beperking, welke de investeringen in Hongarije remt, eerder af te schaffen.

6) Enkele actoren: de rol van makelaar, advocaat en notaris.

Tijdens het kopen van een huis in Hongarije zult u met enkele juridische instanties te maken krijgen. Ten eerste is daar de makelaar. In tegenstelling tot in België of Nederland is dit in Hongarije geen vrij beroep, maar gebonden aan diplomavereisten, gebaseerd op allerlei testen en examens. Daarnaast is het niet in alle gevallen zo dat de makelaar exclusief een object in de verkoop heeft, soms is hetzelfde object bij meerdere makelaars te bevragen. Verder is de rol van de makelaar in Hongarije redelijk vergelijkbaar met die van zijn Belgische of Nederlandse collega. Er is echter een klein verschil: in België en Nederland is de makelaar er in principe vooral voor een partij (verkoper, of eventueel koper), terwijl in Hongarije de makelaar - zoals het Hongaarse woord 'közvetítő' al aangeeft - meer bemiddelaar is, die beide partijen bij elkaar probeert te brengen, om te onderhandelen namens beide kanten, om een voor beide partijen acceptabel en gewenst resultaat te bereiken. Ook in België en Nederland worden toch veruit de meeste huizen gekocht via een makelaar in plaats van zelf onderhandelen met de eigenaar. Zeker in een 'vreemd' land met een vreemde taal waar tegelijk diverse beperkingen gelden zoals hiervóór beschreven kan het wellicht verkeerde zuinigheid zijn om een paar procent op de koopprijs te besparen en daardoor veel risico te lopen. Een huis, vakantiewoning of stuk grond kopen is tenslotte ook geen brood kopen!. De keuze is voor de klant natuurlijk volledig vrij - de risico's echter ook.

7) Daarnaast is er de advocaat (ügyvéd).

Zijn positie is in Hongarije redelijk vergelijkbaar met die van de notaris in België en Nederland. Hij/zij stelt de koopcontracten op, stelt de feitelijke eigendom van het onroerend goed vast, vraagt papieren op bij het kadaster en geeft de wijzigingen door en gaat na of er bijzondere gevallen zijn, bijvoorbeeld of het object belast is met enig ander recht of

wat dies meer zij. In het geval van een buitenlandse koper zal hij/zij alle benodigde papieren controleren en assisteren bij het indienen van een verzoek tot eigendom bij de provinciale közigazgatási hivatal. Het moge duidelijk zijn dat de rol van deze advocaat onafhankelijk dient te zijn, net als in België en Nederland de notaris. Het verhaal van de 'dubbele petten' komt nog wel eens voor bij makelaars die tegelijk als advocaat in de zaak optreden. Nu is het beroep van advocaat ook aan allerlei regels gebonden, maar het is wellicht toch beter dat een onpartijdige persoon alle belangen ([niet in het laatst die van u](#)) behartigt.

8) Ten slotte de notaris.

Zijn rol is eigenlijk marginaal in het gehele proces. In het geval van een buitenlandse koper zal hij/zij aan de hand van het verifiëren van het paspoort officieel de identiteit van de buitenlandse koper vaststellen. Dit doet hij voor ca. 1500 forint, maar voor ca. 6 euro wilt u dit bijna ceremonieel gebeuren eigenlijk niet missen. Het is ook toegestaan om dit buiten Hongarije bij een officiële notaris of op een consulaat te laten doen, maar dan dient er wel een vertaling in het Hongaars toegevoegd te worden.

9) De koopprocedure.

Na bezichtiging en onderhandeling is misschien op een gegeven moment overeenstemming bereikt en start de feitelijke koopprocedure. Samen met de makelaar gaat u naar een advocaat in Hongarije, alwaar een koopcontract opgesteld wordt. Feitelijk bestaat er niet exact een vorm van een voorlopig koopcontract zoals in België of Nederland, dus enige haast met het koopcontract ([adászvételi szerződés](#)) en het betalen van een deel van de koopsom is wel geboden. In zeventienvoud wordt, indien mogelijk de volgende of tweede dag na het eerste bezoek, een koopcontract opgesteld dat door alle oude en nieuwe eigenaren ([verkopende en kopende partij](#)) dient te worden ondertekend. U hoeft hier niet per se zelf bij aanwezig te zijn, u kunt ook iemand ([bijvoorbeeld een medewerker van de advocaat of een ander vertrouwenspersoon, machtigen.](#)) Als het goed is, is dan al een bewijs van eigendom bij het kadaster ([földhivatal](#)) opgevraagd, waar ook de oppervlakte en kadastrale bestemming van het perceel op staat vermeld. Dit bewijs mag nooit ouder zijn dan 30 dagen. Tegelijk met het koopcontract dient een aanbetaling op de koopsom voldaan te worden. Vaak is 10-20% gebruikelijk. Dit biedt zekerheid voor koper én verkoper. Indien namelijk blijkt dat de verkoper uiteindelijk alsnog afziet van de verkoop ([en liever aan iemand anders verkoopt of reeds heeft verkocht](#)), dan is hij het dubbele van dat voorschot verschuldigd. Indien koper afziet van de koop is hij de aanbetaling kwijt aan de verkoper. Meestal wordt in het geval van een buitenlandse koper in het koopcontract opgenomen dat het de verkoper bekend is dat koper de buitenlandse nationaliteit geniet en dat de koop daarom afhankelijk is van de te verkrijgen toestemming. Het is raadzaam in de stukken op te laten nemen dat in geval van het niet verkrijgen van deze toestemming de koop nietig wordt verklaard en dat het voorschot terugbetaald dient te worden.

Na ondertekening van het koopcontract zal de advocaat dit doen toekomen aan het districtskadaster. Dit földhivatal schrijft reeds de naam van de nieuwe eigenaar in, een zogenoemde glosse. Op deze manier kan het object niet ondertussen nogmaals aan een derde verkocht worden. Het wachten is nu op de toestemming van de közigazgatási hivatal. De advocaat zal ondertussen alle papieren in orde maken, aanvragen doen bij de gemeente, het document van de notaris dat het staatsburgerschap vaststelt en afspraken maken omtrent het voldoen van het resterende koopbedrag. Als alles binnen is, stuurt hij/zij de papieren, inclusief een waardeverklaring van de gemeente t.a.v. het onroerend goed naar de provinciale instelling. Voordat al deze papieren binnen zijn, is al snel een kleine maand verstreken ([in het geval van een grotere gemeente; bij een kleinere kan een bezoekje aan de lokale bestuurders het proces soms iets versnellen](#)). De procedure bij de provincie duurt zoals gemeld ook al gauw drie tot vier weken. Als deze uiteindelijk is afgerond, krijgt u hier uiteraard bericht van, in totaal gaat het dan om ca. 4-8 weken. Tegelijk zal de advocaat bij goedkeuring enkele exemplaren afstempelen en doorsturen naar het kadaster, alwaar de nieuwe eigenaar nu ook daadwerkelijk als zodanig wordt ingeschreven in de bestanden. U kunt te allen tijde voor ca. 2500 forint ([ca. 10 euro](#)) een uittreksel van het kadasterblad opvragen, dat wederom maximaal 30 dagen geldig is.

Hebt u uw droomhuis gevonden en voldoet dat aan alle voorwaarden, hebt u toch nog de toestemming nodig van de Administratieve Dienst ([Közigazgatási Hivatal](#)) ook wel het Bestuursbureau van de Provincie genoemd. De dag van vandaag kunnen we echter gerust vaststellen dat bijna in geen enkel geval nog een aankoop geweigerd wordt, het is dus gewoon een verklaring van de bevoegde dienst, toch kan je er zonder geen kant op.

Zullen we even alle nodige documenten op een rijtje zetten? Want u zal een hele dossier moeten indienen om uw huis te mogen kopen in Hongarije. Wat u nodig heeft zijn:

een homologatie van uw identiteitskaart ([dat doet gewoon de notaris/advocaat als bewijs van uw buitenlandse staatsburgerschap](#))

het definitieve en ondertekende koopcontract ([het voorlopige koopcontract is niet voldoende](#))

50.000 Ft voor een Fiscale zegel per kadasternummer ([dat moet op het definitieve koopcontract geplakt worden en gebeurd eveneens bij de advocaat](#))

de eigendomsakte van het huis, niet ouder dan 3 maanden (dat is een inschrijvingsbewijs van bij het kadaster waarop duidelijk vermeld staat wie de wettige eigenaar(s) is (zijn), er staat ook op vermeld of er lasten op dat huis zijn zoals hypotheek/erfrecht e.d.)

bij het plaatselijke Stadsbestuur (Önkormányzat) moeten we enerzijds een verklaring van de burgemeester krijgen, dat de aankoop door een buitenlander noch de belangen van de gemeenten noch van de inwoners schaadt anderzijds ook een tweede document dat "belastingsverklaring en waardebeoordeling" heet en over het specifieke huis gaat, eveneens niet ouder dan 3 maanden

Het is immers niet de burgemeester die het laatste woord heeft, maar de Administratieve Dienst (Közigazgatási Hivatal).

Tussen al die paperassen mogen we natuurlijk niet vergeten dat we ons ook met de financiële kant van de zaak moeten bezighouden. Want als er een overeenkomst tot stand gekomen is tussen u en de verkoper, zal die verkoper graag wat centjes willen zien. Even twee woorden uitleggen: "előleg" (voorschot) en "foglaló" (aanbetaling). Als buitenlander kan je best geen voorschot maar een aanbetaling betalen. Want – erg belangrijk – als er iets misgaat en dus de koop toch niet kan doorgaan door de fout van de verkoper, een voorschot bent u altijd kwijt, maar een aanbetaling dient u dan dubbel (dus 2x de som van de aanbetaling) terugbetaald te krijgen. Leuk he! Gaat de koop uit uw eigen fout niet door, ja, dan bent u zowel een voorschot als een aanbetaling kwijt, dat spreekt voor zich. Bijkomend gigantisch voordeel van een aanbetaling is, dat dat dadelijk een kadasterblokkering teweeg brengt, waardoor onmogelijk wordt om dat zelfde huis aan een derde nogmaals te verkopen, hebt u dus zelf zekerheid dat het huis "vastgehouden" wordt tot u zekerheid hebt i.v.m uw vergunningen. In tegenstelling met een voorschot (előleg), kan de verkoper het huis aan een derde wél verkopen, mits een hoger bod. Hij dient dan zonder uitstel uw voorschot terug te betalen. Maar ja, dan bent u uw droomhuis wel kwijt, nietwaar! En kan u weer op zoek gaan naar een ander droomhuis...

10) Conclusie.

Bent u geïnteresseerd in het kopen van een vakantiehuis in Hongarije, neem iemand die de "Hongaarse Taal" machtig is en U kan bijstaan om alles in goede banen te leiden!

Nuttige websites:

Voor België: <http://www.huishongarije.be/index.html>

Voor Nederland: http://www.hongarijevakantieland.nl/huis_kopen_in_hongarije.htm