

Erwerb von Immobilien in Polen durch Ausländer

Das Gesetz über den Erwerb von Immobilien durch Ausländer von 1920 regelt die Eigentumsrechte von Ausländern an Grund und Boden sowie Immobilien. Das Gesetz wurde im Mai 1996 verändert und liberalisiert. Die neuesten Regelungen wurden am 20. Februar 2004 eingeführt.

Als „Ausländer“ gelten:

1. natürliche Personen, die keine polnische Bürger sind,
2. Rechtspersonen mit Firmensitz im Ausland,
3. zwischen den o.g. Personen, oder nach ausländischem Recht gegründete Unternehmen mit Firmensitz im Ausland,
4. eine Partnergesellschaft oder ein Unternehmen ohne Rechtspersönlichkeit mit Firmensitz in Polen, die von den o.g. unmittelbar bzw. mittelbar kontrolliert wird.

Im Allgemeinen erfordert der Erwerb von Grund und Boden oder die Übernahme des Nießbrauchsrechts, gleichermaßen auch die Übernahme von Anteilen an einem Unternehmen mit Sitz in Polen, das den Rechtstitel bzw. das Nießbrauchrecht an Grund und Boden besitzt, durch einen Bürger der EU / EWR, keine Genehmigung des Ministers für Innere Angelegenheiten und Verwaltung.

Gegenwärtig (seit 01.05.2004) benötigt ein Ausländer, Staatsangehörige der Mitgliedstaaten und Staatsangehörige der Vertragsparteien des EWR-Abkommens, nur in den nachfolgend genannten Fällen eine Genehmigung:

- Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern (Übergangsfrist zwölf Jahre lang nach dem Beitritt);
- Erwerb von Zweitwohnsitzen (Übergangsfrist fünf Jahre lang nach dem Beitritt).

Genehmigungen werden von der Abteilung Genehmigungen und Lizenzen (Departament Zezwoleni i Koncesji) des Ministeriums für Innere Angelegenheiten und Verwaltung in Form eines Bescheids nach Prüfung eines entsprechenden Antrags des Ausländers erteilt. Die Genehmigung ist ein Jahr nach Ausstellungsdatum gültig. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kommen die Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensrechts zur Anwendung.

Darüber hinaus genießen EU-Unternehmer laut Art. 7 des Gesetzes bestimmte Präferenzen. Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass einem Unternehmer aus der Europäischen Union eine entsprechende Genehmigung zu erteilen ist, wenn das Unternehmen bzw. deren Niederlassung auf dem Territorium Polens gegründet ist und die Genehmigung für die Durchführung der Geschäftstätigkeit, zu deren Zweck das Unternehmen bzw. Niederlassung eingerichtet wurde, notwendig ist. Eine Genehmigung kann nur dann zurückgenommen werden, falls dies sozialpolitische Aspekte, Fragen der öffentlichen Ordnung und Sicherheit oder der Gesundheitsschutz erfordern.

Weitere Informationen finden Sie unter:

http://www.mswia.gov.pl/index_a.html
[acquisition of real estate](#)

Bearbeitet von Jan Masalski Botschaftsrat, Mai 2004