

Titel : Wonen en kopen in Hongarije
Auteur: Gisela Bicskey-Bartos & Peter Gillissen
ISBN : 978-90-74646-74-1
Editie : Herziene editie 2013
Prijs : euro 22,50

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Hongarije in vogelvlucht

Geografie
Transdanubië
Centraal Danubië
Noord-Hongarije
Grote Laagvlakte
Natuur
Rivieren en meren
Klimaat
Temperatuur
Neerslag
Sneeuw
Onweer
Zonneschijn
Bevolking
Bevolkingssamenstelling
Leeftijdopbouw van de bevolking
Verspreiding van de bevolking over het land
Bevolkingsontwikkeling
Taal
Religie
De Hongaarse economie
Economische ontwikkeling
Feiten en cijfers
Buitenlandse handel
Buitenlandse investeringen
Handel met Nederland
Marktentree
Ontwikkelingen economische crisis
In welke sectoren zijn er kansen ?
Hongarije en de EU

De Hongaarse forint en de euro
Marktrente-tarieven
De Hongaarse arbeidsmarkt
Werkgelegenheid
Werkloosheid
Loonniveau
Opleidingsniveau
Overheid en bestuur
Nationaal bestuur
Regionaal bestuur
Verkiezingen
Politieke partijen
Rechtssysteem
Verdragen tussen Nederland en Hongarije
Lidmaatschap Hongarije van internationale organisaties
Geografische oriëntatie
Bereikbaarheid
Per vliegtuig
Per auto
Per boot
Per bus
Per trein

3. Oriëntatiefase aankoop van onroerend goed

Hoe vindt u informatie over Hongarije en Hongaars onroerend goed
Informatieve internetsites over Hongarije
Informatie uit kranten en onroerendgoedmagazines
Bezoek aan internationale onroerendgoedbeurzen
Zoekopdracht
Motieven voor de vestiging of aankoop van onroerend goed in het buitenland
Waarom een huis in het buitenland ?
Waar kopen ?
Beschrijving van de belangrijkste Hongaarse woonregio's
Boedapest
Omgeving van Boedapest
De bergachtige noordelijke streek
De grote laagvlakte
De Hongaarse meren
Het Balatonmeer
Het Velencemeer
Het Fertömeer
Het Tiszameer
Zuid-Transdanubië
West-Transdanubië

Van zoektocht naar de selectie van een geschikte woning/
woonomgeving

Waarop moet u letten ?

Waar kopen ?

Locatiekeuze en factoren die mee kunnen wegen in de beslissing ?

Checklist waar kopen

Omgeving

Locatie en klimaat/weer

Locatie en bereikbaarheid

Overige omgevingsfactoren

Winkels

Locatie en medische zorg

Huisdieren

Sport, recreatie, uitgaan

Locatie en uw kinderen

Scholen en kinderopvang

Locatie en de lokale belastingen en overige kosten

Kerk

Locatie en verhuur en belegging

Nog enkele opmerkingen

Wanneer op huizenjacht ?

4. Mogelijkheden op de Hongaarse onroerendgoedmarkt; Wat te kopen ?

Aankoop van Hongaars onroerend goed door niet-residenten

Binnen of buiten de bebouwde kom ?

Bedrijfsonroerendgoed

Wat kopen ?

Oriëntatie-checklist wat kopen ?

Vraagprijs

Checklist vraagprijs

Staat van onderhoud van het huis

Wat te kopen ?

Boerderij

Dorpswoning

Een boerenwoning

Huizen/villa's in de steden

Vrijstaand huis

2 onder 1 kap

Rijtjes huis

Bungalow

Villa

Appartementen

Flats

Gemeenschappelijke huizen

Appartementencomplexen
Studio's
Recreatiewoning
Overige objecten
Camping
Hotel, pension
Herenhuis, kasteel

5. De bouwkundige staat van de woning

Checklist bouwkundige staat
Oorzaken van mankementen
Mankementen in de fundering
Vochtigheidstechnisch evenwicht van het gebouw
Gebreken van de binnenmuren
Corrosie in houten en stalen constructies
Elektra
Dakconstructies
Schoorsteen

6. Juridische aspecten bij de aankoop van Hongaars onroerend goed

Juridische grondbeginselen
Onroerendgoedregistratie
Registratieprocedure
Kenmerken van de Hongaarse onroerendgoedregistratie
De onroerendgoedregistratie
In te schrijven rechten
Het **Takernet** systeem
Het eigendomsbewijs
Eerste deel: gegevens van het onroerend goed
Tweede deel: gegevens van de eigenaren
Derde deel: de lastenpagina
Recht van vruchtgebruik
Verbod van verkoop
Hypotheeklast
Erfdienstbaarheid
Voorkeursrecht
Lijfrente of levensonderhoudcontract
Inbeslagneming
Rechten van burens
Juridische feiten jegens het onroerend goed/eigenaar
Aanvraag van eigendomsbewijs
Inschrijving van eigendomsrecht
Aanmelden van gegevenswijzigingen
Onroerendgoedlandkaart

7. De Hongaarse onroerendgoedmarkt

Geschiedenis

De makelaars

Huidige trends en verwachtingen op de markt

Waardebepaling onroerend goed

8. Het koopproces

Met wie krijgt u te maken ?

De rol van de makelaar, de verkoper, de advocaat en de notaris

De makelaar

De projectontwikkelaar

De advocaat

De notaris

De verkoper

De koopprocedure

Onderzoek naar het object (juridische aspecten)

Overige zaken die onderzocht moeten worden

De kanttekeningen

Gegevens eigenaar

Lasten pagina

Bestemmingsplan

Legitimatie van koper en verkoper

Voorlopig koopcontract

De definitieve koopakte

Betalingswijze

HUF of Euro ?

Aanvraag voor toestemming van het Provinciaal Bestuur

Welke bescheiden moet u zelf verzorgen voor de aanvraag ?

De aanvraagprocedure

Inschrijving in het kadaster

Overdracht van het gekochte onroerend goed

Juridisch eigendom

Gebruiksrechtelijke overdracht

Inhoud overdrachtsprotocol

9. De fiscale aspecten van aankoop, verkoop en bezit van Hongaars onroerend goed

Overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting bij een gekochte woning

Tarief van de overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting bij nieuwbouw

Overdrachtsbelasting bij aankoop bouwkaavel

Onroerendgoedbelasting
Winstbelasting bij verkoop van onroerend goed
Belastingvermindering
Nederlandse fiscale aspecten m.b.t. wonen en een tweede
huis in Hongarije
Nog maar 1 peildatum
Rekenvoorbeeld
Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit
10. Hongaarse ruimtelijke ordening

Ruimtelijke ordening
Juridische achtergrond
Visie op de ruimtelijke ordening
Ruimtelijke herindelingsplan

11. Aankoop bouwgrond

Aankoop bouwgrond
Een bouwkaavel
Waarop u bij het kopen van een kavel op moet letten
Overige aandachtspunten
(Bouw)grond
Landbouwgrond
Agrarisch voorkeursrecht
Aansluiting op de nutsvoorzieningen
Checklist aankoop (bouw)grond
Wat niet kopen ?
Slopen

12. Het bouwen en verbouwen van een huis; een oriëntatiefase

Bij de bouw van een huis dient u op 4 verschillende zaken te letten
Voor- en nadelen van het laten bouwen van een huis
De bouwvergunning
Met welke vergunningen kunt u te maken krijgen ?
Voor welke bouwactiviteiten moet een bouwvergunning worden
aangevraagd ?
Voor welke bouwwerkzaamheden is geen bouwvergunning vereist ?
Verplichte sloopvergunning
Aanvraag bouwvergunning
Geldigheid bouwvergunning
Bezwaarschrift burea
Wijziging van het ontwerp – versus bouwvergunning
Geldboete voor overtreding van de bouwwet
Contact met een architect
Bevoegdheden en taken van een architect

Checklist: het kiezen van een architect
Zoeken naar een architect
Honorarium architect
Het ontwerpen van een huis
Checklist ontwerp
Checklist wat te bespreken met uw architect
Ontwerp fases
Bouwtoezicht door de ontwerper c.q. architect

13. Het bouwen van een huis; de bouwfase

Inleiding
Keuze bouwondernemer
Zoeken naar een bouwondernemer
Checklist kiezen van een bouwondernemer
De bouwopzichter
Offerte
Checklist inhoud offerte
Het bouwcontract
Een bouwcontract verplicht tot
Plichten en rechten van de opdrachtgever en de bouwondernemer
Checklist inhoud bouwcontract
Betalingsschema
Nieuw- en verbouw en de BTW
Bouwfase
Start van de bouw
Het bouwboek
Toezicht op de bouwwerkzaamheden
Bewoonbaarheidsverklaring
Specifieke gevallen
Grond kopen van een bouwondernemer
Reservering bij een nieuwbouwproject
Het kopen van onroerend goed tijdens de bouwfase
Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwfase
Het kopen van een recent opgeleverd huis
Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis
Checklist oud pand
Septic Tanks
Zelf (ver)bouwen

14. Specifieke kenmerken van het bouwen van een huis in Hongarije

Bouwmethodes
Traditionele bouw
Gietbouw
Bouwen met blokken en/of panelen

Bouwen met lichte constructie
Voor- nadelen diverse bouwmethodes
Overige milieuvriendelijke bouwmethodes
Groene daken
Gebruikte materialen en technologie
Fundering
Muren
Baksteen
Leem
Beton
Ytong
Gevels
Bovenvloer
Dak
Ramen en deuren
Tuin
Huisdieren

15. Onderhoud en verbouwing van het huis

Groot onderhoud
Modernisering
Draaiboek groot onderhoud
Uitbreiden van het huis, woning
Aanvraag bouwvergunning bij de verbouwing van een bestaande woning
Tips voor de verbouwing van de zogenaamde kubus huizen
Uitbreidingsmogelijkheden
Aanleg van een tuin
Aanleg van een zwembad
Checklist aanleg zwembad
Bouwmaterialen doe-het-zelf-zaken

16. Garantie & aansprakelijkheid bij aankoop van een bestaande of nieuwbouwwoning

Foutieve vervulling
Aansprakelijkheid
Garantie
3 jaarsgarantie bij nieuwbouw
Schadevergoeding
Samenvatting
Nieuwbouw
Bestaande woningen

17. Huren en verhuren van een woning in Hongarije

Wettelijke voorschriften
Het huurcontract
Inhoud huurcontract
Huurobject
De huurprijs
Borg
Betalingsvoorwaarden
Rechten en plichten van de verhuurder en de huurder
Beëindiging van een huurovereenkomst & opzegtermijn
Verhuurorganisaties
Verhuur van Hongaars onroerend goed
Lange termijn verhuur
Verschuldigde belasting bij huurinkomsten
Vakantieverhuur
Checklist: het contact met de verhuurorganisatie
Aandachtspunten bij verhuur
Verhuren via een professionele organisatie

18. Nutsvoorzieningen in Hongarije

Tijdelijke aansluiting tijdens het bouwproces
Overzetten van de aansluitingen bij aankoop van een bestaande woning
Het omzetten van het contract op uw naam
Water en riolering
Elektriciteit
Gas
Alternatieve energie
Verwarmingssystemen
Geothermische verwarming
Warmwatervoorziening
Telefoon en internet
Kabel tv
Schoorsteenveger
Afvalverwijdering
Betaling van de nutsvoorzieningen
Nederlandse Wereldomroep
De post in Hongarije

19. Opstal- en inboedelverzekering

Inleiding
Wat kan er verzekerd worden ?
Tegen welke risico's kan de woning verzekerd worden ?
Jaarlijkse verzekeringspremie

20. Bankzaken

Betalingsvormen
Banksysteem
De Hongaarse munteenheid
Het Hongaarse bankwezen
Openen van een bankrekening
Bankpas
Bankautomaten
Automatische incasso
Telebankieren
De BIC/IBAN Code
Sparen
Fundamenta Lakáskassza

21. Financiering van onroerend goed in Hongarije

Financieringsmogelijkheden
De hypotheekaanbieding
Te bespreken mogelijkheden met uw hypotheekbank of –adviseur
Wat te overleggen voor het verkrijgen van een hypotheek
BAR-lijst

22. De Verhuizing

Inleiding
Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU
Vrijstelling van invoerrechten
Hongaarse douaneregels
Te tonen documenten voor invoer van uw inboedel in Hongarije
Inventarislijst
Verhuisbedrijven
Algemene voorwaarden voor verhuizingen
Doe-het-zelf-verhuizen
Trouwen en verhuizen
Verhuizing naar uw tweede woning
Verkoop van uw tweede woning
Verhuizing bij erfenis
Vervreemdingsverbod
Inpakken
Tax-free shoppen binnen EU afgeschaft
Doorsturen post
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW
Checklist keuze & contact met het verhuisbedrijf
De offerte

De verhuiskosten
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw/tweede hands kopen
in Hongarije ?
Verhuistips
Opslag
Checklist opslag van uw persoonlijke bezittingen

23. Reizen naar, verblijven en vestigen in Hongarije

Vertrek uit Nederland
Het Nederlandse bevolkingsregister
Legalisatie
Reisdocumenten
Kinderen en paspoort
Schengenlanden
Wat dient u bij uw vertrek vanuit Nederland te regelen
Verblijf langer dan 90 dagen
Reizen en verblijven in Hongarije
Immigratie en naturalisatie dienst
Het reizen naar en kort verblijf in Hongarije
Verblijf langer dan 90 dagen
Registratieprocedure
Kosten van registratie
Waarmee kan het recht op verblijf worden aangetoond ?
Hoe kan het recht op gezondheidszorg worden aangetoond ?
Hoe kan aangifte worden gedaan van een verblijfplaats ?
Bewijs van Hongaars onderkomen
Permanent verblijf in Hongarije
Aanvraag permanent verblijf
Behandeling aanvraag
Kosten aanvraag
Wanneer wordt iemand afgewezen ?
Meldingsplicht
Naturalisatie
Voorgescreven verblijf in Hongarije

24. Uw auto en rijbewijs bij vestiging in Hongarije

Meenemen van de auto naar het buitenland
Autoverzekering
Uitvoer van de auto uit Nederland
Het uitvoerteken
Achteraf uitvoeren van uw auto
Invoer van uw voertuig in Hongarije
Invoer van een nieuw voertuig

Registratiebelasting
Douaneprocedure
BTW
Invoerprocedure gebruikte auto
Hongaarse autopapieren
Het verkrijgen van een kentekenbewijs
Welke documenten heeft u nodig om deel te mogen nemen aan het Hongaarse verkeer ?
De groene kaart
Voertuigverplichtingen in Hongarije
Verzekering
Wegenbelasting
Keuring
Milieucontrole
Brandstof
De Hongaarse ANWB
Uw rijbewijs
Medische keuring
Ongevallen
Verkeersboetes
Tolwegen

25. Gezondheidszorg in Hongarije

Hongaarse gezondheidszorg
Ziektekostenverzekering
Bewijs van verzekering
Ambulance
Huisarts, kinderarts
Tandarts
Ziekenhuis
Particuliere klinieken
Inenting

26. Verzekerd tegen ziektekosten in het buitenland en de nieuwe Nederlandse zorgverzekering

De nieuwe zorgverzekeringswet per 1 januari 2006 en de gevolgen bij vestiging in het buitenland (diverse situaties en gevolgen belicht)
European Health Insurance Card
Woonlandfactor
Tarieven en bedragen
Rekenvoorbeeld
Keuzemogelijkheden als u in Hongarije woont en in Nederland werkt
Belangrijke adressen

27. Vestiging van een bedrijf in Hongarije

- Ondernemingsvormen
- Eigen vertegenwoordiging
- Benodigd startkapitaal
- Registratieprocedure
- Registratiekosten
- Aankoop van onroerende zaken

28. Werken in Hongarije

- Inleiding
- Minimumloon en sociale verzekeringspremies
- De Hongaarse arbeidswetgeving
- Arbeidsovereenkomst
- Werktijden
- Ontslag
- Secundaire arbeidsvoorwaarden
- Arbowet

29. Vertrek naar Hongarije en uw belastingplicht in Nederland

- Inleiding
- Emigratie
- Belaste inkomensbestanddelen
- Enkele voorbeelden

30. Het Hongaarse belastingstelsel

- Inleiding
- De Hongaarse belastingdienst
- Belastbare personen
- Woonplaats
- Verblijfplaats
- Staatsburgerschap
- Inkomsten uit Hongaars onroerend goed
- Belastingjaar
- Aan de staat te betalen belastingen
- Persoonlijke inkomstenbelasting
- Grondslag inkomstenbelasting
- Inkomstenbronnen
- Belastingvrije inkomsten
- Inkomsten uit verhuur van onroerend goed
- Pachten van agrarische grond
- Dividendbelasting
- Rentebelasting

Vermogensbelasting
Winstbelasting onroerend goed
Berekening van de winst
De verkoopprijs
Aangifte en betaling van de belasting
Belastingplicht eenmanszaak
Sociale verzekeringspremies
Gemeentelijke belastingen
Bouwwerkbelasting
Vrijstelling onder de bouwwerkbelasting
De berekening van de bouwwerkbelasting
Schorsing van de bouwwerkbelasting
Perceelbelasting
Communale belasting
Successie- en schenkingsrechten
Tarieven successie- & schenkingsrechten
Belastingen voor ondernemers
De Hongaarse BTW
Hongaarse BTW en auto
Betaling van de BTW
Vennootschapsbelasting
Voordelige vormen van vennootschapsbelasting voor midden- en kleinbedrijf
Lokale belastingen voor ondernemingen
Constance en tijdelijke bedrijfsvoering
De duur van de belastingplicht
Grondslag van de ondernemersbelasting
Tarief en betaling van de ondernemersbelasting
Innovatiebijdrage
Verontreinigingsbelasting
Belasting op verzekeringen
Transactiebelasting
Telecommunicatiebelasting
Belasting op leidingen van nutsvoorzieningen
Belaste producten ter bevordering van de volksgezondheid

31. Pachten van landbouwgrond in Hongarije

Inleiding
Definitie Pachten
Pachtovereenkomst
Beperkingen t.a.v. de omvang van het te pachten areaal
Voorschriften met betrekking tot de pachter
Recht op pachtreductie
Opzeggen en beëindiging van de pachtovereenkomst
Gewone opzegging

Buitengewone opzegging
Onderpacht van landbouwgrond
Rechten van de pachter aangaande de opzegging
Rechten en plichten van de pachter bij beëindiging van de
pachtovereenkomst
Wie heeft voorpachtrechten op landbouwgrond ?
Register van landbouwgebruik

Bijlagen

1. Kadasterkantoren
2. Methodes waardebeoordeling
3. Voorbeeld koopcontract (Nederlands-Hongaars)
4. Lijst van wettelijke regelingen inzake onroerend goed
5. Engels- of Duits sprekende notarissen in Boedapest
6. Uitleg Code Bevoegdheid architecten
7. Adreslijst immigratie en naturalisatiekantoren
8. Feestdagen
9. Adresoverzicht douanekantoren
10. Verkeersregels
11. Onroerendgoedprijzen in Hongarije

Adresbijlagen
Hongarije Info Service
Bronnen

Koers Euro – Hongaarse Forint

In het boek worden bedragen in Hongaarse Forint soms omgerekend in Euro. Omdat de Hongaarse Forint t.o.v. de euro regelmatig fluctueert kunnen deze omgerekende bedragen in de loop van de tijd wijzigen (dalen of stijgen).

Bij het verschijnen van dit boek 01-02-2013 was de koers:

HUF 100 = Euro 0,31

1 EUR = 259.-- HUF

Bron: GWK 01-02-2013