START IN
MAZEDONIEN



INFORMATIONSBROSCHÜRE

Immobilienerwerb in Nordmazedonien

Der Ablauf des Immobilienkaufs für In- und Ausländer – Schritt für Schritt

Stand: November 2026 · Auf Grundlage der Informationen unserer Rechtsanwälte in Nordmazedonien
www.startinmazedonien.de · info@startinmazedonien.de

Auf einen Blick

Der Kauf einer Wohnung, eines Hauses oder von Gewerbeflächen ist in Nordmazedonien gesetzlich klar geregelt und steht In- wie Ausländern offen – für bestimmte Personengruppen und Immobilienarten gelten allerdings besondere Voraussetzungen. Diese Broschüre zeigt den Ablauf in fünf Schritten, nennt die wichtigsten Kosten und erklärt, worauf Sie vor der Unterschrift achten sollten.

1
Prüfung der Immobilie
Eigentumsblatt aus dem Kataster, Bebauungsunterlagen

2
Kaufvertrag
Durch einen Rechtsanwalt erstellt (ab 10.000 €)

3
Notarielle Beglaubigung
Pflicht für die Wirksamkeit

4
Grunderwerbsteuer
2 % bis 4 % vom Marktwert

5
Eintragung im Kataster
Eigentum entsteht mit der Eintragung

1. Wer darf Immobilien erwerben?

Nach dem Gesetz über Eigentum und andere dingliche Rechte können alle in- und ausländischen natürlichen und juristischen Personen Eigentum erwerben. Für ausländische natürliche Personen gilt:

Personengruppe	Was erworben werden kann	Voraussetzung
Staatsangehörige von EU- und OECD-Staaten	Wohnung, Wohnhaus (Haus) und Gewerbeflächen als Eigentum; außerdem langfristige Pacht von Bauland	Gleiche Bedingungen wie für Staatsangehörige Nordmazedoniens
Staatsangehörige anderer Staaten (nicht EU/OECD)	Wohnung, Wohnhaus (Haus), Gewerbeflächen und Bauland als Eigentum	Gleiche Bedingungen wie für Inländer, jedoch vorbehaltlich der Gegenseitigkeit (Reziprozität); diese stellt der Justizminister fest

Einschränkung
Ausländer können kein Eigentum an Immobilien erwerben, die per Gesetz zum Schutz der Interessen und der Sicherheit Nordmazedoniens zu einem Gebiet erklärt wurden, in dem Ausländern kein Eigentumsrecht zusteht. Ob eine konkrete Immobilie betroffen ist, klären unsere Anwälte vor dem Kauf.

2. Der Ablauf im Detail

1 Rechtliche Prüfung der Immobilie (Due Diligence)

Zwingend erforderlich ist ein **Eigentumsblatt („Imoten List“)** aus dem Immobilienkataster. Dieses öffentliche Dokument enthält Angaben zu Eigentümer, Belastungen (zum Beispiel Hypotheken) und anderen Rechten an der Immobilie. Die Katasterdaten sind öffentlich.

Zusätzlich werden die **Bebauungs- und Raumordnungsunterlagen** der Immobilie geprüft.

2 Erstellung des Kaufvertrags

Ein Kaufvertrag über eine Immobilie mit einem Wert von **mehr als 10.000 € (Gegenwert in Mazedonischen Denar)** muss zwingend von einem **Rechtsanwalt** erstellt werden und dessen Stempel und Unterschrift tragen.

3 Notarielle Beglaubigung

Der Vertrag über die Übertragung von Eigentumsrechten an Immobilien muss durch einen **Notar beglaubigt** werden, um rechtlich wirksam zu sein.

Der Notar kann von der Partei, die die Notargebühren trägt, frei gewählt werden – er muss jedoch seinen Sitz in dem Gebiet haben, in dem die Immobilie liegt.

4 Grunderwerbsteuer

Steuerschuldner: In der Regel der Verkäufer. Im Kaufvertrag kann vereinbart werden, dass der Käufer die Steuer übernimmt.

Bemessungsgrundlage und Satz: Grundlage ist der Marktwert der Immobilie. Der Steuersatz liegt zwischen **2 % und 4 %** und wird vom Rat der Gemeinde festgelegt, in der die Immobilie liegt.

Abwicklung: Die Vertragsparteien können ein besonderes Verfahren wählen, bei dem der Notar die Steuer ermittelt, das gesamte Verfahren organisiert und die Zahlung vornimmt. Ohne Nachweis der gezahlten Steuer kann der Vertrag weder beglaubigt noch im Kataster eingetragen werden.

5 Eintragung im Immobilienkataster

Eintragungspflicht: Die Eintragung des Eigentumsrechts im Immobilienkataster ist zwingend. Das Eigentum wird erst durch diese Eintragung erworben.

Elektronische Einreichung: Nach Beglaubigung des Vertrags und Zahlung der Steuer reicht der Notar alle Unterlagen elektronisch bei der Katasterbehörde (Agency for Real Estate Cadastre) zur Eintragung des neuen Eigentümers ein.

Dieser strukturierte Ablauf sorgt für volle Rechtssicherheit und Transparenz beim Immobilienerwerb in Nordmazedonien.

3. Kosten im Überblick

Position	Wer zahlt	Höhe / Hinweis
Grunderwerbsteuer	In der Regel der Verkäufer; abweichende Vereinbarung im Vertrag möglich	2 % bis 4 % vom Marktwert, je nach Gemeinde
Rechtsanwalt (Vertragserstellung)	Nach Vereinbarung	Pflicht ab einem Immobilienwert von über 10.000 €; Honorar nach Angebot der Kanzlei
Notar	Partei, die die Notargebühren trägt	Beglaubigung ist Pflicht; Gebühr nach Notartarif
Kataster-Eintragung	Nach Vereinbarung	Einreichung erfolgt elektronisch durch den Notar

Die genauen Beträge hängen von Kaufpreis, Gemeinde und Aufwand ab. Ein verbindliches Angebot für Ihren Fall erhalten Sie von der Kanzlei.

4. Aufenthalt durch Immobilieneigentum

Staatsangehörige von EU- und OECD-Staaten, die in Nordmazedonien eine Wohnung oder ein Wohnhaus mit einem Wert von **mindestens 40.000 €** erworben haben, können einen vorübergehenden Aufenthalt beantragen. Der Aufenthalt wird für bis zu ein Jahr erteilt und kann jeweils um bis zu ein Jahr verlängert werden. Voraussetzungen sind unter anderem ausreichende Existenzmittel, eine gesicherte Unterkunft, eine Krankenversicherung und keine einschlägigen Vorstrafen. Eine Verlängerung kann verweigert werden, wenn Sie sich ohne triftigen Grund länger als ein Viertel des Zeitraums nicht im Land aufgehalten haben.

5. Checkliste vor dem Kauf

- [ ] Eigentumsblatt aus dem Kataster beschafft und auf Eigentümer und Belastungen geprüft
- [ ] Bebauungs- und Raumordnungsunterlagen der Immobilie geprüft
- [ ] Klarheit, ob für Ihre Staatsangehörigkeit und die Immobilienart Beschränkungen oder Reziprozität gelten
- [ ] Kaufvertrag von einem Rechtsanwalt erstellen lassen (ab 10.000 €)
- [ ] Im Vertrag festgelegt, wer die Grunderwerbsteuer trägt
- [ ] Notar am Standort der Immobilie ausgewählt
- [ ] Eintragung im Kataster nach Beglaubigung und Steuerzahlung veranlasst

Sie planen einen Immobilienkauf in Nordmazedonien?

Wir bringen Sie mit unseren Anwälten vor Ort zusammen und begleiten den Ablauf auf Deutsch – von der Prüfung bis zur Eintragung im Kataster.

Kostenloses Erstgespräch → startinmazedonien.de

E-Mail info@startinmazedonien.de **WhatsApp** +43 676 7321619 **Web** www.startinmazedonien.de

Hinweis. Diese Broschüre dient der allgemeinen Information und stellt keine Rechts- oder Steuerberatung dar. Compass Advisory LLC erbringt Informations-, Organisations- und Vermittlungsleistungen; rechtliche Beratung erfolgt ausschließlich durch zugelassene Rechtsanwälte in Nordmazedonien. Alle Angaben beruhen auf der Rechtslage und den Auskünften der Kanzlei zum angegebenen Stand; Gesetze, Steuersätze und Verfahren können sich ändern. Für die Richtigkeit im Einzelfall wenden Sie sich bitte an einen zugelassenen Rechtsanwalt.

Quellen

- Auskunft der Rechtsanwaltskanzlei Kocevski, Nordmazedonien: „How to Buy Real Estate in North Macedonia“ (Gesetz über Eigentum und andere dingliche Rechte)
- Antevski Law Office: „Temporary residence of foreigners in North Macedonia based on acquired property over real estate“ (Mai 2025)