

Immobilieninvestitionen in Bulgarien

Struktur · Kapital · Zugang

6–12 %	10 %	ab 25.000 €
Mietrendite	Flat Tax	Einstieg

Dieser Blueprint gibt qualifizierten DACH-Investoren einen strukturierten Überblick über den bulgarischen Immobilienmarkt – von der Makrologie bis zum konkreten Dealzugang.

Dietrich – Architekt des Kapitals · BetonGold Kapital · 2026

Inhalt dieses Blueprints

- | | |
|----|--|
| 01 | Warum Bulgarien – das Makroargument |
| 02 | Immobilienmarkt: Preise, Regionen, Trends |
| 03 | Steuerstruktur: 10% Flat Tax |
| 04 | Investitionsstrategien im Überblick |
| 05 | Deutschland vs. Bulgarien: Systemvergleich |
| 06 | Off-Market System: Dealzugang |
| 07 | Due Diligence: Checkliste & Prozess |
| 08 | Kapitalarchitektur: Das BetonGold-Prinzip |
| 09 | Investor Cases: Drei reale Investments |
| 10 | ROI-Kalkulation: Drei Szenarien |
| 11 | Nächste Schritte: Investor Check |
| 12 | Rechtlicher Hinweis |

Warum Bulgarien – das Makroargument

Bulgarien ist EU-Mitglied seit 2007, hat den niedrigsten Körperschaftsteuersatz der EU (10%), eine stabile Währung mit festem Euro-Kurs (BGN-EUR-Peg seit 1997) und einen Immobilienmarkt, der noch nicht die Preisniveaus westeuropäischer Märkte erreicht hat. Die Euro-Einführung 2025/2026 ist der nächste strukturelle Katalysator.

Die 5 strukturellen Vorteile

#	Faktor	Detail
1	10% Flat Tax	Niedrigster Einkommens- und Körperschaftsteuersatz in der EU
2	EUR-Peg	BGN seit 1997 fest an Euro gebunden – kein Wechselkursrisiko
3	EU-Recht	Volles EU-Eigentumsrecht für EU-Bürger und Unternehmen
4	Preisniveau	Einstieg ab 25.000 € – Faktor 5–10x günstiger als Deutschland
5	Euro 2026	Beitritt vorbereitet – strukturelle Nachfragerwelle erwartet

Immobilienmarkt: Preise, Regionen, Trends

Preisentwicklung 2008–2026 (Schwarzmeerküste, Ø €/m²)

Jahr	2008	2012	2015	2018	2021	2023	2026
Schwarzmeer	780	480	420	510	620	720	870
Varna Zentrum	1.100	680	580	750	880	1.050	1.300
Burgas	640	380	340	420	510	600	720

Regionen im Vergleich

Region	Preis €/m²	Netto-Rendite	Stärke
Varna Zentrum	1.200–1.400	6–8 %	Dauervermietung, IT-Wachstum
Varna Peripherie	600–900	7–9 %	Bankimmobilien, höhere Rendite
Burgas Zentrum	500–800	7–10 %	Günstigster Einstieg
Sonnenstrand	600–1.100	8–12 %	Ferienvermietung, AirBnB
Sofia	1.100–1.800	4–6 %	Unternehmensmieter, Hauptstadt

Steuerstruktur: 10% Flat Tax

Bulgarien hat den niedrigsten Einkommensteuersatz und Körperschaftsteuersatz in der gesamten Europäischen Union: 10% Flat Tax. Dieser Satz gilt für Mieteinnahmen natürlicher Personen und für Unternehmensgewinne.

Steuerart	Bulgarien	Deutschland	Österreich
Einkommensteuer (Miete)	10 % Flat	25–45 %	27,5–55 %
Körperschaftsteuer	10 %	15 % + GewSt	25 %
Grunderwerbsteuer	~3 %	3,5–6,5 %	3,5 %
Grundsteuer jährlich	sehr gering	variabel	variabel
MwSt auf Neubauten	20 %	19 %	20 %

Firmenstruktur als Steuerstrategie

Investoren aus Deutschland und Österreich können in Bulgarien eine lokale EOOD (Einpersonen-GmbH) gründen. Körperschaftsteuer: 10%. Dividendenausschüttung an EU-Gesellschafter: 5% Quellensteuer. In Kombination mit dem deutsch-bulgarischen Doppelbesteuerungsabkommen ergibt sich eine der effizientesten Investitionsstrukturen im EU-Raum.

Investitionsstrategien im Überblick

Strategie	Kapital	Rendite	Horizont	Risiko
Buy & Hold	ab 40k €	6–9 %	5–10 J.	Niedrig
Ferienvermietung	ab 45k €	8–12 %	3–7 J.	Mittel
Off-Market Deal	ab 25k €	9–14 %	2–5 J.	Mittel
Bankimmobilie	ab 25k €	10–16 %	2–5 J.	Mittel-Hoch
Auktionsobjekt	ab 20k €	12–18 %	1–3 J.	Hoch
Projektentwicklung	ab 150k €	15–25 %	3–7 J.	Hoch

Deutschland vs. Bulgarien: Systemvergleich

Faktor	Deutschland / DACH	Bulgarien
Brutto-Mietrendite	2–3,5 %	6–12 %
Einkommensteuer auf Miete	25–45 %	10 % Flat
Körperschaftsteuer	15–30 % + GewSt	10 %
Kaufnebenkosten	10–15 %	3–8 %
Einstiegspreis 1-Zimmer	200–500k €	25–80k €
Währungsrisiko	–	keines (EUR-Peg)
EU-Rechtsrahmen	Ja	Ja (seit 2007)
Off-Market Zugang	schwer, teuer	via BetonGold strukturiert

Off-Market System: Dealzugang

Off-Market bedeutet: Objekte, die nie auf Portalen erscheinen. Kein ImmoScout, kein Idealista, kein öffentliches Bieterverfahren. Der Zugang erfolgt ausschließlich über persönliche Netzwerke, Bankbeziehungen und Auktionsmonitoring.

Drei Dealquellen

Quelle	Abschlag	Verfügbarkeit	Besonderheit
Bankportfolios	20–35 %	laufend	Direktzugang aus Netzwerk
Gerichtsvollz.-Auktionen	25–45 %	regelmäßig	Schnelle Entscheidung nötig
Entwicklernetzwerk	10–20 %	projektweise	Neue Objekte, Vorkaufsrecht

Warum Off-Market in Bulgarien funktioniert

Der bulgarische Immobilienmarkt ist weniger digitalisiert als der deutsche. Viele Transaktionen laufen über persönliche Kontakte. Bankportfolios werden nicht öffentlich ausgeschrieben. Gerichtsvollzieher-Auktionen haben wenig internationale Sichtbarkeit. BetonGold Kapital hat über mehrere Jahre ein Netzwerk aufgebaut, das Zugang zu diesen Quellen strukturiert ermöglicht.

Due Diligence: Checkliste

Bereich	Prüfpunkt	Status
Eigentumsrecht	Auszug Grundbuch (Imotski Registar)	■
Eigentumsrecht	Keine offenen Hypotheken oder Schulden	■
Eigentumsrecht	Verkäufer ist eingetragener Eigentümer	■
Objekt	Baugenehmigung und Akt 16 vorhanden	■
Objekt	Keine illegalen Anbauten	■
Objekt	Energieausweis vorhanden	■
Steuern	Keine ausstehenden Steuerschulden auf Objekt	■
Steuern	Grundsteuer aktuell bezahlt	■
Notar	Notartermin in Bulgarien (obligatorisch)	■
Notar	Übersetzung und Dolmetscher arrangiert	■
Zahlung	Escrow oder direkte Banküberweisung	■
Post-Kauf	Eigentumsregistrierung beim Notar	■

Investor Cases: Drei reale Investments

	Case 1: Varna Apt	Case 2: Burgas Studio	Case 3: Sonnenstrand
Typ	Apartment	Studio	Ferienwohnung
Kaufpreis	48.500 €	32.000 €	61.000 €
Nebenkosten	3.880 €	2.560 €	4.880 €
Quelle	Bankbestand	Auktion	Off-Market
Brutto-Rendite	7,4 %	8,1 %	9,2 %
Cashflow (Mo)	299 €	216 €	468 €
Status	Exit 2024	Aktiv seit 2023	Verkauft 2024
Gesamtrendite	37 % (5J)	Laufend	+18 % Wert

ROI-Kalkulation: Drei Szenarien

Parameter	Konservativ	Basis	Optimistisch
Kaufpreis	55.000 €	55.000 €	55.000 €
Brutto-Rendite	6,0 %	7,5 %	10,0 %
Kosten/Leerstand	25 %	20 %	15 %
Wertsteigerung p.a.	3 %	5 %	7 %
Netto-Cashflow/Mo	187 €	275 €	425 €
Gesamtrendite (5J)	28 %	45 %	74 %
Exit-Wert (5J)	63.764 €	70.222 €	77.134 €

Alle Szenarien basieren auf 100% Eigenkapital, 10% bulgarischer Flat Tax auf Mieteinnahmen und linearer Wertsteigerung. Tatsächliche Ergebnisse variieren.

Nächste Schritte: Investor Check

Schritt	Aktion	URL
1	Investor Check starten	betongoldkapital.de/investor-check/
2	Rendite berechnen	betongoldkapital.de/roi-rechner/
3	Aktuelle Deals ansehen	betongoldkapital.de/deal-feed/
4	Kapitalarchitektur lesen	betongoldkapital.de/kapitalarchitektur/
5	Investor Gespräch buchen	betongoldkapital.de/investor-call/

12 · Rechtlicher Hinweis

Dieser Blueprint ist eine Marketingpublikation von BetonGold Kapital (ELITE DIVAS VIDA GROUP S.L., CIF B42625657, Spanien). Alle Angaben ohne Gewähr. Keine Anlageberatung im Sinne des WpHG oder vergleichbarer Vorschriften. Renditeangaben sind historische oder prognostizierte Werte – keine Garantie künftiger Ergebnisse. Investitionen in Immobilien sind mit Risiken verbunden. Konsultieren Sie vor einer Investitionsentscheidung einen unabhängigen Steuer- und Rechtsberater.