



WHITEPAPER · RECHT + STEUERN

Investieren in Albanien

Ein Rechts-, Steuer- und Wirtschaftsleitfaden für internationale
Investoren – Ausgabe 2026

SEPTEMBER 2026 · DEUTSCHE AUSGABE

[TRIDENSLAW.COM](https://tridenslaw.com)

WHITEPAPER · AUSGABE 2026

Inhalt

Ein praxisnaher Leitfaden zu den rechtlichen, steuerlichen und operativen Fragen einer Investition in Albanien.

Vorwort	14 Beschäftigung und Arbeitsrecht
Über Tridens	15 Arbeiten und Aufenthalt in Albanien
Wichtiger Hinweis	16 Aufenthaltswege in der Praxis
01 Albanien im Überblick	17 Immobilien und Eigentumsrechte
02 Wirtschaftlicher Überblick und Ausblick	18 Geistiges Eigentum
03 Das Für und das Wider	19 Rechnungslegung, Berichterstattung und Abschlussprüfung
04 Das EU-Angleichungspaket 2026	20 Wettbewerbsrecht und Fusionskontrolle
05 Rechtsrahmen für ausländische Investitionen	21 Datenschutz und Cybersicherheit
06 Wahl der Struktur	22 Streitbeilegung und Insolvenz
07 Aufbau einer Geschäftspräsenz	23 Investitionschancen nach Sektoren
08 Wirtschaftlich Berechtigte und Transparenz	A Doppelbesteuerungsabkommen
09 Banken, Zahlungsverkehr und der praktische Zeitplan	B Wichtige Behörden und Quellen
10 Körperschaftsteuer	C Checkliste für den Markteintritt
11 Umsatzsteuer, Verbrauchsteuern und Zoll	D Wesentliche zitierte Rechtsvorschriften
12 Besteuerung natürlicher Personen	E Glossar
13 Gewinnausschüttung und grenzüberschreitende Besteuerung	Wie Tridens helfen kann

Vorwort

Albanien wurde über den größten Teil des letzten Jahrzehnts als Schwellenmarkt beschrieben. Diese Beschreibung wird zunehmend unzureichend. Das Land ist mehrere Jahre in Folge schneller gewachsen als der größte Teil Europas, hat sämtliche Verhandlungskapitel seines EU-Beitrittsverfahrens eröffnet und hat 2026 in einer einzigen Legislaturperiode einen erheblichen Bestand des europäischen Wirtschaftsrechts in nationales Recht überführt. Was Albanien 2015 war, ist es heute nicht mehr.

Es ist allerdings auch noch nicht das, was die Werbeliteratur behauptet. Ein großer Teil des englischsprachigen Materials, das einem ausländischen Investor zur Verfügung steht, ist veraltet, und manches davon ist schlicht falsch. Ausgelaufene Vergünstigungen werden weiterhin beworben. Verfahren, die sich 2022 geändert haben, werden weiterhin in ihrer Fassung vor 2022 beschrieben. Schwellenwerte werden ohne die Pflichten genannt, die neben ihnen stehen. Wer auf dieser Grundlage plant, trifft Entscheidungen über ein Albanien, das es nicht mehr gibt.

Dieses Whitepaper verfolgt einen nüchternen Anspruch: Es soll zutreffend sein, nicht werben. Wo die Lage tatsächlich günstig ist — und das ist sie in mehreren Punkten —, erklären wir weshalb. Wo Reibung, Verzögerung oder Risiko bestehen, benennen wir auch diese, denn wer von einem sechswöchigen Bankverfahren überrascht wird, ist schlechter beraten als jemand, der es eingeplant hat. Mehrere verbreitete Hinweise entsprechen nicht mehr der geltenden Lage; wir kennzeichnen diese Punkte ausdrücklich als Korrekturen, damit der Widerspruch nicht erst später sichtbar wird.

Dieses Whitepaper gibt die Rechtslage und den veröffentlichten Stand der Verwaltungspraxis zum 9. September 2026 wieder, einschließlich des zwischen April und August 2026 verabschiedeten Gesetzespakets. Albanisches Recht ändert sich rasch; ein erheblicher Teil der praktischen Einzelheiten ergibt sich aus untergesetzlichen Regelungen, ministeriellen Weisungen und der Verwaltungspraxis. Beträge und Schwellenwerte werden regelmäßig angepasst. Nichts hiervon ersetzt die Beratung zu einem konkreten Sachverhalt.

Kristi Vako | Partner | Rechtsanwalt
Tridens



Über Tridens

Tridens ist eine Anwaltskanzlei mit Sitz in Tirana, die internationale Mandanten bei der Gründung, dem Betrieb und der Investition in Albanien berät. Unsere Praxis ist um die Fragen herum aufgebaut, die ausländische Unternehmen und Privatpersonen tatsächlich an uns herantragen: wie ein Markteintritt zu strukturieren ist, wie das Recht auf Aufenthalt und Arbeit erlangt wird, und wie beides mit der steuerlichen Lage in Albanien und im Heimatstaat zusammenwirkt.

Wir arbeiten auf Englisch, Deutsch und Albanisch. Das ist keine Werbeaussage, sondern spiegelt die Herkunft unserer Mandanten wider — und den Umstand, dass ein ausländischer Investor am besten von einem Berater bedient wird, der das albanische Gesetz lesen, es in der Sprache des Mandanten erklären und ohne Zwischenschaltung mit dessen Berater im Heimatstaat sprechen kann.

Unsere wesentlichen Tätigkeitsfelder sind:

Gesellschafts- und Handelsrecht — Unternehmensgründung, Strukturierung, ausländische Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen, Gesellschaftervereinbarungen, Handelsverträge und Corporate Governance.

Steuerrecht — Körperschaftsteuer, Mehrwertsteuer, Verrechnungspreise, steuerliche Ansässigkeit, Gewinnentnahme, Abkommensfragen und Vertretung gegenüber der Steuerverwaltung.

Migrationsrecht — Aufenthaltserlaubnisse in allen gesetzlichen Kategorien, Arbeitserlaubnis, Daueraufenthalt und Einbürgerung sowie die Abstimmung der aufenthaltsrechtlichen mit der gesellschafts- und steuerrechtlichen Planung.

Immobilienrecht — Erwerb, Titelprüfung, Entwicklung und Baugenehmigung sowie Miet- und Pachtverhältnisse.

Arbeitsrecht — Verträge, Lohnpflichten, Beendigung und die arbeitsrechtlichen Aspekte des Aufbaus einer Belegschaft in Albanien.

Regulierungsrecht — Zulassungen in regulierten Sektoren, einschließlich Energie, elektronische Kommunikation, Finanzdienstleistungen und Tourismus.

Wichtiger Hinweis

Dieses Whitepaper dient ausschließlich der allgemeinen Information. Es stellt keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung dar, berücksichtigt nicht die Umstände einer bestimmten Person, eines bestimmten Unternehmens oder eines bestimmten Vorgangs und darf nicht als Ersatz für eine Beratung zum konkreten Sachverhalt herangezogen werden. Durch die Lektüre entsteht kein Mandatsverhältnis.

Albanisches Recht unterliegt häufigen Änderungen. Ein erheblicher Teil der operativen Einzelheiten in den hier behandelten Bereichen — Schwellenwerte für Erlaubnisse, Beitragsbemessungsgrundlagen, Verfahrensanforderungen, Nachweisstandards — wird durch untergesetzliche Regelungen, ministerielle Weisungen oder Verwaltungspraxis statt durch Gesetz bestimmt und kann sich ohne Gesetzesänderung ändern. Monetäre Schwellenwerte und Sätze werden jährlich überarbeitet, meist mit Wirkung zum 1. Januar.

Gesetzesangaben beziehen sich auf die Rechtslage, wie wir sie für das Jahr 2026 verstehen. Wo eine Bestimmung Übergangscharakter hat, sagen wir das und nennen ihr Auslaufdatum. Wo veröffentlichte Hinweise unserem Verständnis der geltenden Rechtslage widersprechen, benennen wir den Widerspruch, statt ihn zu übergehen. Wo eine Zahl verwaltungsseitig statt gesetzlich festgelegt ist, weisen wir darauf hin, dass sie im Zeitpunkt der Verwendung zu überprüfen ist.

Makroökonomische Daten stammen vom Internationalen Währungsfonds, der Weltbank, der Bank von Albanien und INSTAT, dem albanischen Statistikinstitut. Veröffentlichte Zahlen zu Albanien weichen zwischen den Quellen mitunter erheblich voneinander ab, und Schätzungen werden überarbeitet. Zahlen sind als Größenordnungen und nicht als exakte Werte zu verstehen.

Tridens übernimmt keine Haftung für Handlungen oder Unterlassungen auf Grundlage dieses Whitepapers.

1 — Albanien im Überblick

Albanien liegt am westlichen Rand der Balkanhalbinsel, mit rund 450 Kilometern Adria- und Ionischer Küste gegenüber Italien. Das Land umfasst etwa 28.700 Quadratkilometer — vergleichbar mit Belgien — und hat etwas über zwei Millionen Einwohner. Es ist klein genug, dass ein Unternehmen den gesamten Binnenmarkt von einem einzigen Büro in Tirana aus bedienen kann, und der Europäischen Union nahe genug, dass seine wichtigsten Handelsbeziehungen zu Mitgliedstaaten und nicht zu den unmittelbaren Nachbarn bestehen.

Geografie, Klima und Regionen

Das Land gliedert sich in eine Küstenebene und ein gebirgiges Landesinnere. Der Küstenstreifen von Shkodra im Norden über Durrës und Vlora bis Saranda im Süden beherbergt den größten Teil der Bevölkerung, den größten Teil des Ackerlands, die Häfen und praktisch die gesamte touristische Entwicklung. Das Landesinnere ist gebirgig, dünn besiedelt und reich an Wasserressourcen — weshalb Albanien den ganz überwiegenden Teil seines Stroms aus Wasserkraft erzeugt.

Das Klima ist an der Küste mediterran — heiße trockene Sommer, milde feuchte Winter — und im Landesinneren kontinental, mit echten Wintern und Schnee in Höhenlagen. Für einen Tourismusinvestor ist das kommerziell bedeutsam: Die Küstensaison lief bislang etwa von Mai bis September, und ihre Verlängerung ist eine der zentralen strategischen Fragen des Sektors.

Tirana ist Hauptstadt und wirtschaftliches Zentrum. Auf die Stadt entfällt ein großer und wachsender Anteil der nationalen Wirtschaftsleistung, die ganz überwiegende Mehrheit der freiberuflichen Dienstleistungen, die Zentralen der Banken und die Regierung. Für die meisten ausländischen Unternehmen lautet die praktische Frage nicht, wo in Albanien man sich ansiedelt, sondern ob überhaupt etwas eine Präsenz außerhalb Tiranas erfordert.

Durrës, 35 Kilometer westlich von Tirana, ist der wichtigste Hafen und der zentrale Logistikpunkt des Landes. **Vlora** und **Saranda** bilden das Rückgrat der Südküste und der Tourismuswirtschaft. **Shkodra** im Norden und **Korça** im Südosten sind regionale Zentren. **Elbasan** trägt das industrielle Erbe des Landes.

Bevölkerung und Sprache

Nach der Volks- und Wohnungszählung 2023 hatte Albanien 2,4 Millionen gewöhnlich ansässige Einwohner. Die Bevölkerung geht zurück, vor allem infolge von Auswanderung sowie der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Dies ist eine strukturelle Beschränkung der Wirtschaft und wird in Kapitel 3 offen behandelt, weil sie sich unmittelbar auf die Verfügbarkeit von Arbeitskräften und die Lohnentwicklung auswirkt.

Albanisch ist die einzige Amtssprache. Es ist eine indogermanische Sprache ohne nahe Verwandte, weshalb ein ausländischer Investor davon ausgehen sollte, dass weder Mitarbeiter noch Vertragspartner noch amtliche Dokumente ohne Übersetzung verständlich sind. Dem steht gegenüber, dass die **Fremdsprachenkompetenz in Albanien nach regionalen Maßstäben ungewöhnlich hoch** ist. Italienisch ist weit verbreitet, besonders bei über Dreißigjährigen, weil italienisches Fernsehen während der kommunistischen Zeit empfangbar war und Italien seither das wichtigste Auswanderungsziel ist. Englisch ist unter jüngeren und gebildeten Bevölkerungsgruppen verbreitet. Griechisch ist im Süden geläufig. Die Deutschkompetenz wächst rasch, getrieben durch die Auswanderung nach Deutschland, Österreich und in die Schweiz und durch die dadurch entstandene Nachfrage nach Deutschunterricht.

Für die Geschäftstätigkeit ist das ein praktischer Vorteil. Es ist realistisch, in Tirana einen kundennahen Betrieb auf Italienisch, Englisch oder Deutsch zu besetzen, was in weiten Teilen der Region schwierig wäre.

Ein kurzer historischer Abriss, und seine wirtschaftliche Bedeutung

Albanien erklärte 1912 seine Unabhängigkeit vom Osmanischen Reich. Prägend für die Gegenwart ist jedoch das kommunistische Regime von 1944 bis 1991, das selbst nach den Maßstäben des Ostblocks außergewöhnlich hart war. Albanien war faktisch abgeschottet, Privateigentum wurde vollständig abgeschafft, und Ende der 1980er Jahre war es mit deutlichem Abstand das ärmste Land Europas.

Daraus folgen drei kommerzielle Konsequenzen, die bis heute fortwirken.

Eigentumstitel. Weil Privateigentum abgeschafft und nach 1991 in verschiedenen Formen restituiert, privatisiert oder in Besitz genommen wurde, hat der albanische Grundstückstitel eine kompliziertere Geschichte als in den meisten europäischen Rechtsordnungen. Dies ist die wichtigste Prüfungsfrage bei albanischen Immobilien und wird in Kapitel 17 behandelt.

Institutionelle Jugend. Die meisten Institutionen, mit denen ein ausländischer Investor zu tun hat — Handelsregister, Steuerverwaltung, Wettbewerbsbehörde, Datenschutzbehörde — wurden nach 1991 aufgebaut oder neu aufgebaut, und mehrere wurden seit 2015 erheblich reformiert. Sie sind modern konzipiert, häufig stärker digitalisiert als ihre Entsprechungen in älteren europäischen Staaten, und entsprechend weniger eingespielt.

Der Zusammenbruch von 1997. Das Scheitern einer Reihe von Pyramidensystemen im Jahr 1997 vernichtete einen erheblichen Teil der Haushaltsersparnisse und führte kurzzeitig zum Staatszerfall. Das ist in Erinnerung geblieben und erklärt teilweise sowohl die Zurückhaltung albanischer Banken als auch das Fortbestehen einer beträchtlichen Schattenwirtschaft.

Staatsaufbau und politisches System

Albanien ist eine parlamentarische Einheitsrepublik. Die Gesetzgebung liegt bei einer Einkammerversammlung (*Kuvendi*) mit 140 auf vier Jahre gewählten Abgeordneten. Der Präsident ist Staatsoberhaupt, wird von der Versammlung gewählt und hat eine weitgehend repräsentative Rolle, aber echte Funktionen bei der Ausfertigung von Gesetzen und bestimmten Ernennungen, unter anderem in Staatsangehörigkeitsfragen. Die Exekutive liegt beim Ministerrat unter dem Ministerpräsidenten.

Verwaltungsmäßig gliedert sich das Land in 12 Kreise (*qarqe*) und 61 Gemeinden (*bashkia*). Die Gemeinden erheben bestimmte lokale Abgaben und erteilen bestimmte Genehmigungen, was für Immobilien und Bauvorhaben von Bedeutung ist.

Rechts- und Gerichtssystem

Albanien ist eine **kontinentaleuropäische Rechtsordnung**. Rechtsquellen sind die Verfassung, Gesetze der Versammlung, normative Akte des Ministerrats mit Gesetzeskraft, Ministerratsbeschlüsse (*VKM*) und ministerielle Weisungen. Gerichtsentscheidungen binden formal nicht als Präzedenzfälle, doch die vereinheitlichenden Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs haben in der Praxis erhebliches Gewicht.

Das Gerichtssystem umfasst erstinstanzliche Gerichte, Berufungsgerichte und den Obersten Gerichtshof, mit einem gesonderten Zweig der Verwaltungsgerichte für Streitigkeiten mit Behörden — einschließlich Steuer- und Genehmigungsstreitigkeiten, dem für ausländische Investoren wichtigsten Zweig. Das **Verfassungsgericht** überprüft die Verfassungsmäßigkeit von Gesetzen und hat sich als bereit erwiesen, steuerliche Maßnahmen aufzuheben; seine Entscheidung Nr. 52 vom 27. Juni 2024, mit der ein Teil des Einkommensteuerrahmens aufgehoben wurde, wird in Kapitel 10 behandelt und ist ein bezeichnendes Beispiel.

Seit 2016 durchläuft Albanien eine umfassende Justizreform einschließlich der Überprüfung von Richtern und Staatsanwälten und der Schaffung spezialisierter Antikorruptionsstrukturen (SPAK und Sondergericht). Der Prozess ist nicht abgeschlossen und hat Phasen erheblicher Richtervakanz und Verfahrensrückstände hervorgebracht. **Ein ausländischer Investor sollte davon ausgehen, dass albanische Gerichtsverfahren langsam sind.** Das ist ein wesentlicher Grund, der Streitbeilegungsklausel bei Vertragsschluss ernsthafte Aufmerksamkeit zu widmen; Kapitel 22 behandelt dies.

Albanien ist Vertragspartei des Haager Apostille-Übereinkommens von 1961, des New Yorker Übereinkommens über die Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Schiedssprüche und der Europäischen Menschenrechtskonvention mit Individualbeschwerderecht zum Gerichtshof in Straßburg.

Währung und Devisen

Die Währung ist der **albanische Lek (ALL)**. Es besteht keine feste Bindung; die Bank von Albanien betreibt ein freies Floating mit Interventionen zur Glättung von Volatilität und zum Aufbau von Reserven. Der Lek hat in den vergangenen Jahren gegenüber dem Euro erheblich aufgewertet, getrieben durch Tourismuseinnahmen, Überweisungen von Auslandsalbanern und Investitionszuflüsse.

Diese Aufwertung ist wirtschaftlich bedeutsam und wird häufig übersehen. Für einen Exporteur, der in Euro einnimmt und Kosten in Lek trägt, hat sie die Margen spürbar zusammengedrückt. Für einen Investor, der Eurokapital einbringt, hat sie den Lek-Wert dieses Kapitals verringert. Jedes Finanzmodell für einen albanischen Betrieb sollte gegen Wechselkursbewegungen belastet und nicht auf Stabilität hin unterstellt werden.

Für laufende Geschäfte bestehen keine Devisenkontrollen, und ausländischen Investoren ist das Recht auf Repatriierung von Gewinnen und Kapital garantiert. Fremdwährungskonten können von Gebietsansässigen wie Gebietsfremden frei geführt werden.

Der EU-Beitrittsprozess

Albanien beantragte 2009 die EU-Mitgliedschaft, erhielt 2014 den Kandidatenstatus und nahm 2022 die Beitrittsverhandlungen auf. Bis Ende 2025 waren alle sechs Verhandlungskluster geöffnet; am 14. Juli 2026 wurden die ersten drei Kapitel vorläufig geschlossen. Das erklärte Ziel der Regierung bleibt ein Beitritt um 2030.

Zwei Anmerkungen sind angebracht. Erstens war das Tempo der Rechtsangleichung tatsächlich hoch, und Kapitel 4 dieses Leitfadens ist den Folgen gewidmet: Das zwischen April und August 2026 verabschiedete Paket hat einen erheblichen Bestand des europäischen Handels-, Gesellschafts- und Finanzrechts in einer einzigen Sitzungsperiode umgesetzt. **Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf ausländische Unternehmen**, unabhängig vom weiteren Verlauf des Beitrittszeitplans.

Zweitens ist ein Beitrittsdatum eine politische Prognose und keine rechtliche Tatsache und sollte keiner Investitionsentscheidung zugrunde liegen. Mehrere Kandidatenstaaten haben die späten Phasen erheblich länger erlebt als die frühen. Eine mögliche EU-Mitgliedschaft ist ein vernünftiger Faktor in einer langfristigen Betrachtung; ein Plan ist sie nicht.

Infrastruktur und Anbindung

Luftverkehr. Der Internationale Flughafen Tirana (Mutter Teresa) ist das wichtigste Tor, mit Direktverbindungen in ganz Europa und stark gewachsenem Verkehr im Zuge des Tourismusbooms. Zusätzliche Flughafenkapazität wurde entwickelt, unter anderem in Vlora und Kukës.

Straße. Das Fernstraßennetz wurde seit 2000 weitgehend erneuert. Der Korridor Durrës–Tirana ist eine moderne Autobahn; die Nord-Süd-Küstenverbindung und die Autobahn Durrës–Kukës–Morine nach Kosovo sind die weiteren Hauptachsen. Neben- und Gebirgsstraßen sind von unterschiedlicher Qualität, was für die Logistik ins Landesinnere relevant ist.

Häfen. Durrës ist der wichtigste Frachthafen und wickelt den überwiegenden Teil des Seefrachtverkehrs ab; eine umfassende Neuentwicklung des Hafengeländes war ein bedeutendes und politisch umstrittenes Infrastrukturvorhaben. Vlora, Saranda und Shëngjin bedienen Passagier-, Tourismus- und Sekundärfrachtverkehr.

Schiene. Das Schienennetz ist begrenzt und dient überwiegend dem Güterverkehr. Für die meisten Unternehmen ist es derzeit keine realistische Logistikoption.

Energie. Die Stromerzeugung erfolgt ganz überwiegend aus Wasserkraft, was Albanien im regionalen Vergleich hinsichtlich des CO₂-Profils seines Netzes ungewöhnlich macht — ein echter Vorteil für Unternehmen mit Emissionsberichtspflichten in ihren Heimatmärkten. Es macht die Erzeugung zugleich wetterabhängig: Ein trockenes Jahr verwandelt Albanien vom Netto-Exporteur in einen Netto-Importeur. Die Solarerzeugung ist rasch gewachsen. Der Sektor wurde 2026 durch ein neues Rahmengesetz neu geordnet (Kapitel 4 und 23).

Telekommunikation und digitale Infrastruktur

Mobilfunk- und Festnetz-Breitbandabdeckung sind nach regionalen Maßstäben gut, mit wettbewerbsfähigen Preisen und flächendeckendem 4G. Regulierungsbehörde ist die Behörde für elektronische und postalische Kommunikation (AKEP); Betreiber benötigen eine Genehmigung im Rahmen der Allgemeingenehmigung.

Die öffentliche Verwaltung ist über das Portal **e-Albania** weitgehend digitalisiert, das zentrale Zugangsstelle für einen großen Teil staatlicher Leistungen ist — Unternehmensregistrierung, Steuererklärungen, Genehmigungsanträge, Personenstandsurkunden. Ein ausländischer Investor sollte damit rechnen, mit dem Staat vorwiegend über diese Plattform statt am Schalter zu verkehren. Das System funktioniert, setzt aber eine albanische elektronische Identität voraus, die zunächst zu beschaffen ist.

Geschäftspraxis

Die Arbeitswoche läuft von Montag bis Freitag, in der Regel von 08:00 oder 09:00 bis 17:00 Uhr. Banken und Behörden haben kürzere Öffnungszeiten. Im August ist die Aktivität deutlich reduziert, und der staatliche Gesetzgebungsbetrieb ruht zeitweise weitgehend — ein Punkt, der in jeden Zeitplan gehört, der von einer behördlichen Entscheidung abhängt.

Die Geschäftskultur ist beziehungsorientiert und in ersten Kontakten eher formell, wird nach Aufbau einer Beziehung jedoch direkt. Persönliche Treffen haben ein überproportionales Gewicht gegenüber Korrespondenz.

Kennzahlen

Amtlicher Name	Republik Albanien (<i>Republika e Shqipërisë</i>)
Hauptstadt	Tirana
Fläche	rund 28.700 km²
Wohnbevölkerung	rund 2,3–2,4 Millionen
Amtssprache	Albanisch
Währung	Albanischer Lek (ALL), freies Floating
Staatsform	Parlamentarische Einheitsrepublik
Rechtsordnung	Kontinentaleuropäisch
EU-Status	Kandidat; alle 33 Kapitel eröffnet; erste drei Kapitel im Juli 2026 vorläufig geschlossen
Zeitzone	MEZ (UTC+1), im Sommer MESZ
Ländervorwahl	+355
Körperschaftsteuer	15% Regelsatz; 0%-Übergangsband (Kapitel 10)
Mehrwertsteuer-Regelsatz	20%
Dividendenbesteuerung	8%

2 — Wirtschaftlicher Überblick und Ausblick

Jüngste Entwicklung

Albanien ist mehrere Jahre in Folge schneller gewachsen als der Durchschnitt der Europäischen Union. Das reale BIP-Wachstum lag 2025 bei etwa 3,8% und wird für 2026 in einer Spanne von 3,4% bis 3,6% prognostiziert — Werte, die Albanien zu den wachstumsstärkeren Volkswirtschaften Europas zählen lassen, wenn auch von niedrigem Ausgangsniveau und mit den nachstehenden strukturellen Einschränkungen.

Das nominale BIP liegt bei rund 33 Milliarden US-Dollar, was ein Pro-Kopf-BIP von etwa 12.000 bis 13.000 US-Dollar zu Marktkursen ergibt und deutlich mehr auf Kaufkraftparitätsbasis, wo die Wirtschaftsleistung auf rund 66 Milliarden US-Dollar geschätzt wird. Der Abstand zwischen beiden Maßen ist selbst aussagekräftig: Das inländische Preisniveau liegt weiterhin deutlich unter dem europäischen Durchschnitt, was die Grundlage der albanischen Kostenwettbewerbsfähigkeit bildet.

Getragen wurde das Wachstum vor allem von **Tourismus**, **Bau** und **privatem Konsum**. Der Tourismus stach hervor: Die Besucherzahlen überschritten 2024 die Zehn-Millionen-Marke bei einer Wohnbevölkerung von deutlich unter drei Millionen — ein Verhältnis, das wenige Länder erreichen und das die Küstenwirtschaft verändert hat.

Wirtschaftsstruktur

Dienstleistungen dominieren und machen im weitesten Maß rund 60% der Wertschöpfung aus, mit Tourismus, Handel, Bankwesen und Kommunikation als wesentlichen Komponenten. Die Industrie trägt etwa ein Fünftel bei, konzentriert auf Baustoffe, Rohstoffgewinnung, Energie und Leichtindustrie — insbesondere den *façon*-Bekleidungs- und Schuhsektor, der im Auftrag italienischer und anderer europäischer Marken produziert. Die Landwirtschaft macht einen kleineren Anteil der Wertschöpfung, aber einen weit größeren Anteil der Beschäftigung aus, was die niedrige Produktivität eines von kleinen Familienbetrieben geprägten Sektors widerspiegelt.

Dieses Missverhältnis ist der zentrale Strukturbefund der albanischen Wirtschaft. Ein großer Teil der Erwerbstätigen arbeitet in einer Landwirtschaft mit geringer Produktivität. Die Verlagerung dieser Arbeitskraft in produktivere Tätigkeiten ist der Mechanismus, über den Albanien sich an das EU-Einkommensniveau annähern würde, und sie vollzieht sich langsamer, als die Wachstumsrate nahelegt.

Inflation und Geldpolitik

Die Bank von Albanien ist unabhängig und verfolgt ein Inflationsziel von 3%. Die Inflation stieg 2022 im Zuge der Energie- und Nahrungsmittelpreisschocks stark an und ist seither zum Ziel zurückgekehrt, wo sie sich im Bereich von 2% bis 3% bewegt.

Die Geldpolitik wurde kompetent geführt, und die Bank von Albanien genießt institutionell einen guten Ruf. Das wesentliche geldpolitische Thema der vergangenen Jahre war nicht die Inflation, sondern die **Aufwertung des Lek**, getrieben durch starke Devisenzuflüsse aus Tourismus, Überweisungen und Investitionen. Die Zentralbank hat am Devisenmarkt interveniert, um dies zu dämpfen und Reserven aufzubauen, hat sich dem Trend aber nicht entgegengestellt.

Öffentliche Finanzen

Die Staatsverschuldung liegt bei rund 51% bis 52% des BIP und befindet sich auf einem rückläufigen Pfad; die Regierung strebt mittelfristig eine schrittweise Absenkung in Richtung 50% und darunter an. Die Haushaltsführung war weitgehend diszipliniert, mit Primärüberschüssen in den vergangenen Jahren, und Albanien unterhält regelmäßige Programm- und Überwachungsbeziehungen zum Internationalen Währungsfonds.

Die Einnahmenerhebung bleibt die Schwachstelle. Die Steuerquote ist nach europäischen Maßstäben niedrig, was sowohl die Großzügigkeit des in Kapitel 10 beschriebenen Kleinunternehmerregimes als auch das Fortbestehen einer beträchtlichen Schattenwirtschaft widerspiegelt. Formalisierung — über elektronische Rechnungsstellung, Fiskalisierung und Vollzug — war eine anhaltende politische Priorität und hat unmittelbare Folgen für die Pflichten hier tätiger Unternehmen.

Außenwirtschaft

Albanien ist eine sehr offene Volkswirtschaft; der Handel entspricht rund 80% des BIP. Auf die Europäische Union entfallen etwa 70% der Ausfuhren, mit **Italien** als weitem Abstand größtem Einzelpartner bei nahezu 40%, gefolgt von Griechenland, Deutschland und Spanien. Serbien und Kosovo sind die wichtigsten regionalen Partner.

Die Ausfuhren konzentrieren sich auf im Auftrag gefertigte Bekleidung und Schuhe, Mineralien und Metalle, Baustoffe, Agrarerzeugnisse und — in guten Wasserjahren — Strom. Die Warenhandelsbilanz ist strukturell negativ; das Defizit wird durch Dienstleistungen — ganz überwiegend Tourismus — sowie durch Überweisungen und ausländische Direktinvestitionen finanziert.

Überweisungen der albanischen Diaspora belaufen sich auf rund 8% des BIP und bleiben eine bedeutende Stütze des privaten Konsums und der Leistungsbilanz.

Ausländische Direktinvestitionen

Die Zuflüsse ausländischer Direktinvestitionen bewegten sich bei etwa 6% des BIP, im regionalen Vergleich ein hoher Wert, konzentriert auf Energie, Tourismus und Immobilien, Rohstoffgewinnung, Bankwesen und Geschäftsprozessauslagerung. Die wichtigsten Herkunftsländer sind Italien, die Schweiz, die Türkei, Österreich, Griechenland, die Niederlande und Kanada, wobei türkische Investitionen in Bau, Bankwesen und Infrastruktur besonders sichtbar sind.

Finanzsektor

Der Bankensektor ist stabil, gut kapitalisiert, liquide und ertragsstark und wird von ausländischen Instituten dominiert — vorwiegend österreichischen, türkischen und regionalen Gruppen — nach mehreren Konsolidierungsrunden. Notleidende Kredite sind von den Höchstständen nach der Finanzkrise deutlich zurückgegangen.

Die Zurückhaltung des Sektors ist für ausländische Investoren zweischneidig. Sie hat das System durch mehrere regionale Schocks stabil gehalten. Sie bedeutet aber auch, dass Kredit einem neu gegründeten Unternehmen ohne Sicherheiten oder Historie nicht ohne Weiteres zur Verfügung steht, und dass die Kontoeröffnung anspruchsvoller ist, als ein ausländischer Investor typischerweise erwartet. Kapitel 9 behandelt dies unmittelbar.

Bonität und internationale Stellung

Albanien wird von den führenden Agenturen unterhalb des Investment Grade bewertet, mit überwiegend stabilen bis positiven Ausblicken, was die Wachstumsleistung und den rückläufigen Schuldenpfad gegen die oben genannten strukturellen Schwächen abbildet. Das Land hat Eurobonds an internationalen Märkten begeben.

Ausblick und die gebotenen Einschränkungen

Der kurzfristige Ausblick ist günstig: Der IWF schätzte das reale BIP-Wachstum für 2025 auf 3,5% und prognostizierte für 2026 3,6%. Hinzu kommen eine Inflation nahe dem Ziel, eine rückläufige Verschuldung, starker Tourismus und ein Gesetzgebungsprogramm, das den wirtschaftsrechtlichen Rahmen an die Europäische Union angleicht.

Drei Einschränkungen gehören in jede ernsthafte Bewertung.

Demografie. Die Wohnbevölkerung sinkt, vor allem durch Auswanderung, und der Abfluss konzentriert sich auf junge und qualifizierte Menschen. Dies zeigt sich bereits in Lohndruck und Rekrutierungsschwierigkeiten in mehreren Sektoren und ist die gravierendste mittelfristige Beschränkung der Wirtschaft.



Produktivität. Das Wachstum wurde wesentlich von Bau, Tourismus und Konsum getragen und nicht von Produktivitätsgewinnen in handelbaren Sektoren. Eine Annäherung an das EU-Einkommensniveau erfordert Letzteres, und die Fortschritte sind begrenzt.

Institutionelle Qualität. Albanien schneidet in internationalen Korruptionswahrnehmungsmaßen schlecht ab, die Justizreform ist unvollendet, und die Schattenwirtschaft ist groß. Dies sind die Bereiche, auf die der Beitrittsprozess zielt, und es sind die Bereiche mit den langsamsten Fortschritten.

Nichts davon spricht gegen eine Investition in Albanien. Es spricht dafür, mit einem zutreffenden statt einem werblichen Bild zu investieren.

3 — Das Für und das Wider

Die meisten Investitionsleitfäden führen die Argumente für ein Land an und hören dort auf. Dieses Kapitel führt beide Seiten an, weil ein Investor, der die Einwände erwogen und sich dennoch entschieden hat, besser aufgestellt ist als einer, der ihnen nach der Festlegung begegnet.

Was für Albanien spricht

Kosten

Albanien gehört zu den kostengünstigsten Standorten Europas für Arbeit, Räumlichkeiten und Dienstleistungen. Der durchschnittliche monatliche Bruttoverdienst liegt bei rund 90.000 Lek — etwa 900 Euro — bei deutlich niedrigerem Durchschnittsnettoverdienst. Für arbeitsintensive Betriebe, die europäische Märkte bedienen, ist der Kostenunterschied gegenüber Westeuropa sehr erheblich, und gegenüber Mitteleuropa bleibt er spürbar.

Gewerbemieten, freiberufliche Dienstleistungen, Versorgungskosten und Baukosten sind entsprechend niedrig. Für ein Unternehmen, dessen Kostenbasis überwiegend aus Personal und Räumen besteht, ist der Unterschied zu einem EU-Standort nicht marginal.

Die steuerliche Lage

Sie ist günstiger, als die meisten Investoren annehmen, und wird in Kapitel 10 vollständig dargestellt. Zusammengefasst: Die Körperschaftsteuer beträgt 15%, doch nach einer bis zum 31. Dezember 2029 geltenden Übergangsbestimmung unterliegen Einheiten mit einem jährlichen Bruttoumsatz von höchstens **14.000.000 Lek** einem Satz von **0%**. Dividenden werden mit 8% besteuert.

Für ein inhabergeführtes Unternehmen innerhalb dieser Schwelle betragen die gesamten steuerlichen Kosten des Erwirtschaftens und Entnehmens von Gewinn 8%. Vergleichbares gibt es in Europa kaum.

Zwei ehrliche Einschränkungen greifen unmittelbar und werden in Kapitel 10 entfaltet. Die Entlastung ist **vorübergehend** und läuft Ende 2029 aus. Und die Schwelle wirkt als **Abbruchkante** und nicht als gleitender Übergang: Ihr Überschreiten unterwirft den gesamten steuerpflichtigen Gewinn 15%, nicht nur den Überschuss.

Offenheit für ausländisches Eigentum

Albanien errichtet praktisch keine Schranken für ausländisches Eigentum an Unternehmen. Eine ausländische natürliche oder juristische Person darf 100% einer albanischen Gesellschaft halten. Es besteht kein Erfordernis eines lokalen Gesellschafters, kein Erfordernis eines ansässigen

Geschäftsführers, keine allgemeine Investitionsprüfung und kein Genehmigungserfordernis für gewöhnliche gewerbliche Tätigkeit. Die Eintragung ist gebührenfrei und dauert Tage.

Dies ist eine wirklich liberale Rechtslage und schneidet im Vergleich mit mehreren EU-Mitgliedstaaten günstig ab.

Marktzugang

Albanien verfügt über freien Handelszugang zur Europäischen Union nach dem Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen, zur Region über CEFTA, zur Türkei und zu den EFTA-Staaten über bilaterale Abkommen sowie zur unmittelbaren Nachbarschaft über Open Balkan und den Berlin-Prozess. Für einen Hersteller, der europäische Märkte bedient, bietet Albanien EU-Zollzugang von außerhalb der EU-Kostenbasis.

Lage und Zeitzone

Albanien liegt eine Flugstunde von Rom, neunzig Minuten von Wien und zwei Stunden von München oder Mailand entfernt. Es arbeitet in mitteleuropäischer Zeit und in der europäischen Arbeitswoche. Für einen europäischen Konzern ist ein albanischer Betrieb echtes Nearshoring und kein Offshoring, und das wiegt mehr, als es in einer Tabelle erscheint.

Sprachkompetenz

Wie in Kapitel 1 dargelegt, ist die Fremdsprachenkompetenz hoch, und zwar ungewöhnlich hoch in Italienisch, Englisch, Deutsch und Griechisch. Deshalb ist der Sektor der Geschäftsprozessauslagerung so gewachsen, wie er es ist, und deshalb sind hier kundennahe Betriebe möglich, die andernorts in der Region nicht möglich wären.

Energieprofil

Die Stromerzeugung erfolgt ganz überwiegend aus Wasserkraft. Für ein Unternehmen mit Berichtspflichten zu Scope-2-Emissionen oder mit lieferkettenbezogenen Kundenanforderungen ist die CO₂-Intensität des albanischen Netzes ein echter und quantifizierbarer Vorteil.

Was dagegen spricht, sachlich dargestellt

Die Reibung bei den Banken

Dies ist das am beständigsten unterschätzte Merkmal einer Gründung in Albanien und gehört an die erste Stelle.

Die Unternehmensregistrierung ist gebührenfrei und binnen Tagen abgeschlossen. **Das Geschäftskonto ist nicht Teil der Eintragung**, wird von einer Geschäftsbank und nicht vom Register bearbeitet und umfasst bei einer Gesellschaft in ausländischer Hand eine Geldwäscheprüfung der Beteiligungskette bis zur natürlichen Person, der Mittelherkunft, der beabsichtigten Tätigkeit und des Bezugs zu Albanien. Bei einer einfachen Struktur sind zwei

Wochen eine vernünftige Erwartung. Bei einer geschichteten internationalen Beteiligungskette länger.

Bis das Konto besteht, kann die Gesellschaft keine Zahlung empfangen, keine Löhne abrechnen und keinen auf der Beschäftigungsgrundlage gestellten Aufenthaltsantrag stützen. Investoren, die den Markteintritt um das Eintragungsdatum planen, verlieren regelmäßig nicht eingeplante Wochen.

Die Pflichtenlast steht nicht im Verhältnis zur Steuer

Eine Gesellschaft, die überhaupt keine Körperschaftsteuer zahlt, muss gleichwohl bis zum 31. März eine Jahreserklärung einreichen, Bücher sowie Eingangs- und Ausgangsregister führen, Jahresabschlüsse aufstellen, Rechnungen über das elektronische Fiskalisierungssystem ausstellen und sich — sobald der Umsatz 10.000.000 Lek übersteigt, eine gesonderte und niedrigere Schwelle — umsatzsteuerlich registrieren und monatlich erklären.

Die Lücke zwischen beiden Schwellen erzeugt einen Bereich, in dem ein Unternehmen keine Ertragsteuer schuldet und die volle monatliche Umsatzsteuerlast trägt. Unternehmen in diesem Bereich entdecken die Lage regelmäßig erst, wenn die Steuerverwaltung sie aufgreift.

Institutionelles und justizielles Risiko

Gerichtsverfahren sind langsam. Die Justizreform ist unvollendet. Albanien schneidet in Korruptionswahrnehmungsindizes schlecht ab. Die Verwaltungspraxis kann uneinheitlich sein, und ein erheblicher Teil der operativen Regeln steht in ministeriellen Weisungen statt im Gesetz und ändert sich ohne Gesetzesänderung.

Die praktische Antwort besteht darin, sorgfältig zu kontrahieren, für bedeutende Verträge Schiedsverfahren zu erwägen, den Verkehr mit Behörden zu dokumentieren und Verfahrensanforderungen im Zeitpunkt der Verwendung zu überprüfen statt zu unterstellen.

Demografie und Rekrutierung

Die Bevölkerung sinkt, und die Auswanderung konzentriert sich auf junge und qualifizierte Menschen. Das Lohnwachstum übersteigt das Produktivitätswachstum. Ein Unternehmen, das eine Belegschaft in Albanien aufbauen will, sollte seine Rekrutierungsannahmen prüfen statt sie aus der Arbeitslosenquote fortzuschreiben.

Die Schattenwirtschaft

Ein erheblicher Teil der Wirtschaftstätigkeit bleibt informell. Für ein förmlich tätiges, rechtstreu ausländisches Unternehmen stellt sich das als Wettbewerbsverzerrung dar — Mitbewerber mit niedrigeren effektiven Kosten — und als Schwierigkeit, die Finanzlage von Vertragspartnern zu überprüfen.

Die Entlastung ist vorübergehend, und das Land ist nicht in der EU

Das 0%-Band läuft am 31. Dezember 2029 aus. Die EU-Mitgliedschaft ist eine Prognose, keine Tatsache. Eine Struktur, die auf einer dieser Annahmen beruht, beruht auf einem Datum.

Wo die Abwägung landet

Albanien eignet sich für ein Unternehmen, das hier tatsächlich präsent sein will — handelnd, beschäftigend, Steuern zahlend — in einer Größenordnung, in der der Kostenvorteil spürbar und die Pflichtenlast beherrschbar ist. Es eignet sich für Nearshoring-Betriebe, die europäische Märkte bedienen, für Tourismus- und Immobilienentwicklung, Energie, Geschäftsprozessauslagerung und inhabergeführte Unternehmen innerhalb des Kleinunternehmerregimes.

Weniger geeignet ist es für ein Unternehmen, das eine rein nominelle Präsenz sucht, das rasch Zugang zu Bankkredit benötigt, dessen Modell von einem großen und verfügbaren Pool spezialisierter Arbeitskräfte abhängt, oder das eine Rechtssicherheit benötigt, die ein sich schnell wandelndes und unvollständig reformiertes institutionelles Umfeld noch nicht bietet.

Erste praktische Schritte

Klären, ob die beabsichtigte Tätigkeit reguliert ist und was die Aufsichtsbehörde verlangt.

Die Beteiligungskette bis zur natürlichen Person abbilden und die Belege zu jedem Glied apostilliert und übersetzt zusammenstellen.

Die steuerliche Lage bei, über und unter der Schwelle von 14.000.000 Lek durchrechnen.

Klären, ob eine Person in Albanien wohnen muss und auf welcher gesetzlichen Grundlage.

Den gesellschaftsrechtlichen, den bankbezogenen und den aufenthaltsrechtlichen Zeitplan gemeinsam statt nacheinander planen.

Im Heimatstaat vor und nicht nach der Festlegung der Struktur zur abkommensrechtlichen Lage beraten lassen.

4 — Das EU-Angleichungspaket 2026

Zwischen April und August 2026 hat Albanien einen erheblichen Bestand an Rechtsvorschriften verabschiedet, mit denen europäisches Handels-, Gesellschafts- und Finanzrecht umgesetzt wurde. Der Umfang war ungewöhnlich, und die Auswirkungen auf ausländische Unternehmen sind unmittelbar. Dieses Kapitel stellt das Paket dar, weil es zum Zeitpunkt der Abfassung kaum englisch- oder deutschsprachige Kommentierung dazu gibt und ein Investor, der mit älterem Material arbeitet, nichts davon wissen wird.

Das Programm ist Teil der Beitrittsverpflichtungen Albaniens, und mehrere Rechtsakte sind an abschließende Zwischenziele in bestimmten Verhandlungskapiteln geknüpft.

Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit — das folgenreichste Gesetz

Gesetz Nr. 42/2026 “Über die Niederlassungsfreiheit und die Erbringung von Dienstleistungen in der Republik Albanien”, veröffentlicht am 18. Mai 2026, setzt die **EU-Richtlinie 2006/123/EG (Dienstleistungsrichtlinie)** vollständig um.

Ziel ist der Abbau von Genehmigungsschranken und Verwaltungslasten für Dienstleistungserbringer sowie die Begründung der Verwaltungszusammenarbeit mit den EU-Mitgliedstaaten über das **Binnenmarkt-Informationssystem (IMI)** zum Informationsaustausch über Anbieter, zur Betrugsprävention und zum Schutz der öffentlichen Gesundheit. Die **Umsetzung erfolgt stufenweise** und nicht sofort. Das Gesetz gehört zu den abschließenden Zwischenzielen Albaniens in Cluster 2, Kapitel 3.

Für ein ausländisches Dienstleistungsunternehmen ist dies die bedeutendste albanische Rechtsentwicklung der vergangenen Jahre. Genehmigungsregelungen sind an den Anforderungen der Richtlinie an Verhältnismäßigkeit und Diskriminierungsfreiheit zu messen, was bedeutet, dass eine unverhältnismäßig erscheinende Erlaubnisanforderung nunmehr angreifbar sein kann. Ein ausländischer Anbieter, der ohne lokale Niederlassung nach Albanien leistet, sollte prüfen, ob eine Niederlassung überhaupt noch erforderlich ist.

Die operativen Einzelheiten — Stufenzeitplan und Bereichsausnahmen — stehen in den Inkrafttretensbestimmungen und in untergesetzlichen Durchführungsvorschriften und sind vor jeder Verwendung am geltenden Text zu prüfen.

Neue Gesellschaftsformen

Zwei supranationale Rechtsformen hielten in derselben Woche Einzug in das albanische Recht.

Gesetz Nr. 78/2026 “Über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE)” führt die *Societas Europaea* ein und lehnt sich an die **Verordnung (EG) Nr. 2157/2001** sowie üblicherweise an die begleitende **Richtlinie 2001/86/EG** über die Beteiligung der Arbeitnehmer an. Die SE erlaubt einer Gesellschaft, in mehreren teilnehmenden Staaten unter einer einheitlichen Rechtsstruktur tätig zu sein, ihren Sitz zwischen ihnen ohne Liquidation zu verlegen und grenzüberschreitend zu verschmelzen.

Gesetz Nr. 77/2026 “Über Europäische Genossenschaften (SHEB)” führt das genossenschaftliche Gegenstück ein und lehnt sich an die **Verordnung (EG) Nr. 1435/2003** und die **Richtlinie 2003/72/EG** an.

Beide werfen dieselbe praktische Frage auf, die die Gesetze selbst beantworten müssen: unter welchen Voraussetzungen diese Formen verfügbar sind, solange Albanien außerhalb der Europäischen Union steht. Bis dies aus dem Text geklärt ist, gehört keine von beiden auf das Standardangebot albanischer Rechtsformen neben Sh.p.k. und Sh.a. Auch die Arbeitnehmerbeteiligung verdient Aufmerksamkeit, da das EU-Regime für beide Formen von ausgehandelten Beteiligungsvereinbarungen untrennbar ist, für die es in der derzeitigen albanischen Praxis keine enge Entsprechung gibt.

Transparenz am Finanzmarkt

Gesetz Nr. 80/2026 “Über Transparenzanforderungen für Wertpapieremittenten”, veröffentlicht am 6. August 2026, begründet periodische und laufende Offenlegungspflichten für Emittenten und lehnt sich an die **Richtlinie 2004/109/EG (Transparenzrichtlinie)** an.

Es handelt sich um ein neues Gesetz und nicht um eine Änderung; Pflichten können daher Emittenten treffen, die bislang keine hatten. Instrumente dieser Art verpflichten üblicherweise zu Jahres- und Halbjahresfinanzberichten, zur Mitteilung bedeutender Beteiligungen und Stimmrechtsänderungen sowie zur diskriminierungsfreien öffentlichen Zugänglichkeit vorgeschriebener Informationen unter Aufsicht der zuständigen Finanzmarktbehörde.

Rechnungslegung

Gesetz Nr. 87/2026 ändert das **Gesetz Nr. 25/2018** “Über Rechnungslegung und Jahresabschlüsse”, Albaniens Angleichungsinstrument für die **Richtlinie 2013/34/EU (Bilanzrichtlinie)**.

Änderungen solcher Instrumente betreffen typischerweise Größenklassen, Berichtsschwellen, den Inhalt der Abschlüsse sowie Prüfungs- und Offenlegungspflichten. Zwei Fragen entscheiden, ob die Änderung für ein bestimmtes Unternehmen erheblich ist: welche Schwellen sich verschoben haben und ab welchem Geschäftsjahr die Änderungen gelten. Rechnungslegungsänderungen treten häufig bezogen auf Geschäftsjahre und nicht auf Kalenderdaten in Kraft.

Rechnungslegungspflichten gelten unabhängig vom Steuersatz, den eine Einheit zahlt, also auch für Einheiten im 0%-Bereich.

Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr

Gesetz Nr. 81/2026 ändert das **Gesetz Nr. 48/2014** “Über Zahlungsverzug bei vertraglichen und geschäftlichen Verbindlichkeiten”, Albaniens Angleichungsinstrument für die **Richtlinie 2011/7/EU**.

Das zugrunde liegende Gesetz regelt Zahlungsfristen in Verträgen zwischen Unternehmen und zwischen Unternehmen und öffentlichen Stellen, den gesetzlichen Verzugszins, Beitreibungskosten sowie die Behandlung von Klauseln, die gegenüber dem Gläubiger grob nachteilig sind. Jedes Unternehmen, das in Albanien auf Kreditbasis kontrahiert, sollte seine Standardbedingungen an der geänderten Lage prüfen und klären, ob die Änderungen auch vor Inkrafttreten geschlossene Verträge erfassen.

Gewerbliches Eigentum

Gesetz Nr. 88/2026 ändert das **Gesetz Nr. 9947/2008** “Über gewerbliches Eigentum”, das Patente, Marken, gewerbliche Muster, geografische Angaben und verwandte Rechte regelt und von der Generaldirektion für gewerbliches Eigentum (DPPI) verwaltet wird. Änderungen betreffen üblicherweise das Eintragungs- und Widerspruchsverfahren, Schutzdauern, Durchsetzung sowie Gebühren- und Vertretungsregelungen. Rechtsinhaber mit anhängigen Anmeldungen sollten auf Übergangsbestimmungen achten.

Energie

Gesetz Nr. 59/2026 “Über den Elektrizitätssektor”, veröffentlicht am 30. Juni 2026, ist ein neues Rahmengesetz und keine Änderung; es löst den bisherigen Rahmen für Erzeugung, Übertragung, Verteilung und Versorgung ab.

Es gehört zu den Verpflichtungen Albaniens aus dem Vertrag zur Gründung der Energiegemeinschaft und zur Angleichung an die **Richtlinie (EU) 2019/944** und die **Verordnung (EU) 2019/943**, die Marktdesign, Entflechtung, Verbraucherrechte, Lieferantenwechsel und die Rolle des Regulierers regeln. Bestehende Erlaubnisinhaber sollten klären, wie ihre Genehmigungen nach den Übergangsbestimmungen behandelt werden.

Staatsangehörigkeit

Gesetz Nr. 49/2026 ändert das **Gesetz Nr. 113/2020** “Über die Staatsangehörigkeit”. Die Änderung betrifft im Kern Artikel 9, der die Einbürgerung in Ausnahmefällen ohne die gewöhnlichen Voraussetzungen hinsichtlich Aufenthaltsdauer sowie Sprach- und Geschichtskenntnissen regelt.

Die Reform führt die Einbürgerung **“im Staatsinteresse”** ein, verfügbar, wenn der albanische Staat ein besonderes Interesse an der Begründung einer dauerhaften Verbindung zu einem Ausländer hat, und zwar aufgrund von dessen Eigenschaften, Fähigkeiten oder besonderen nützlichen Umständen. Anträge sind durch Unterlagen des für den jeweiligen Bereich zuständigen Kabinettsministers zu stützen, und das besondere Interesse wird von diesem Minister vor dem Präsidenten der Republik dargelegt und gewährleistet.

Die Reform folgt auf die Zurücknahme eines früheren Vorhabens zu “goldenen Pässen” und ist im Beitrittskontext politisch sensibel. Den gewöhnlichen Einbürgerungsweg berührt sie nicht.

Tourismus, Häfen, Verbrauchsteuern und Landwirtschaft

Vier weitere Rechtsakte vervollständigen das Paket:

Gesetz Nr. 83/2026 ändert das Gesetz Nr. 93/2015 “Über den Tourismus”, den Rahmen für Klassifizierung und Zertifizierung von Tourismusunternehmen. Dies hat unmittelbare steuerliche Folgen, da die Zertifizierung der Zugang zum ermäßigten Körperschaftsteuersatz von 5% für Agrotourismusbetriebe ist und Beherbergung dem ermäßigten Mehrwertsteuersatz von 6% unterliegt.

Gesetz Nr. 36/2026 nimmt eine einzelne Ergänzung am Gesetz Nr. 9710/2007 “Über Touristenhäfen” vor.

Gesetz Nr. 47/2026 genehmigt den normativen Akt Nr. 1 vom 3. April 2026, der eine Ergänzung des Gesetzes Nr. 61/2012 “Über Verbrauchsteuern” vornahm. **Maßgeblich ist der 3. April 2026**, nicht die Veröffentlichung des Genehmigungsgesetzes im Juni.

Gesetz Nr. 65/2026 “Über Handelsscheine für landwirtschaftliche Erzeugnisse” ist ein neues Gesetz, das einen Rahmen für Dokumente über landwirtschaftliche Erzeugnisse schafft, wie sie eingesetzt werden, um eingelagerte Erzeugnisse als Sicherheit für Finanzierungen nutzbar zu machen.

Was das praktisch bedeutet

Der wirtschaftsrechtliche Rahmen nähert sich der EU schneller an, als der Beitrittszeitplan nahelegt. Ein Unternehmen, das mit EU-Anforderungen an Gesellschaftsrecht, Rechnungslegung und Transparenz vertraut ist, wird den albanischen Rahmen zunehmend wiedererkennen.

Vorhandene Beratung kann überholt sein. Jede vor Mitte 2026 erstellte Strukturierungsanalyse datiert vor diesem Paket.

Die operativen Einzelheiten stehen in untergesetzlichen Regelungen. Die meisten dieser Gesetze erfordern Durchführungsvorschriften, und mehrere sehen ein stufenweises Inkrafttreten vor. Der Rahmen steht; die Mechanik in mehreren Fällen noch nicht.

5 — Der rechtliche Rahmen für ausländische Investitionen

Inländerbehandlung

Das Gesetz Nr. 7764 vom 2. November 1993 “Über ausländische Investitionen” begründet die Ausgangslage: Ein ausländischer Investor darf in Albanien zu Bedingungen tätig werden, die nicht ungünstiger sind als die für albanische Staatsangehörige geltenden.

Das Gesetz garantiert ferner das Recht auf **Repatriierung von Gewinnen und Kapital**, Schutz vor **Enteignung** außer unter den gesetzlich bestimmten Voraussetzungen und gegen die gesetzlich vorgesehene Entschädigung, sowie **Diskriminierungsfreiheit** zwischen ausländischen und inländischen Investoren.

In Albanien besteht keine allgemeine Investitionsprüfung für ausländische Investitionen, kein Erfordernis einer ministeriellen Genehmigung für gewöhnliche gewerbliche Tätigkeit und keine allgemein geltende Regelung nach Art einer goldenen Aktie. Für die weit überwiegende Mehrheit der Unternehmen trägt der ausländische Investor schlicht eine Gesellschaft ein und nimmt den Geschäftsbetrieb auf.

Was Inländerbehandlung bedeutet und was nicht

Sie bedeutet, dass ein ausländischer Investor denselben Anforderungen unterliegt wie ein inländischer. Sie bedeutet nicht das Fehlen von Anforderungen.

Ist eine Tätigkeit erlaubnispflichtig, gelten die Erlaubnisvoraussetzungen für in- und ausländische Anbieter gleichermaßen und können Anforderungen stellen — an Kapital, berufliche Qualifikation, lokale Niederlassung —, die über das Gesellschaftsrecht hinausgehen. Banken, Versicherungen und Finanzdienstleistungen, elektronische Kommunikation, Energieerzeugung und -versorgung, Glücksspiel und bestimmte reglementierte Berufe fallen sämtlich in diese Kategorie.

Die richtige Frage lautet daher nicht, ob ausländisches Eigentum zulässig ist, sondern was die zuständige Aufsichtsbehörde von jedem Anbieter verlangt.

Der Rahmen für strategische Investitionen

Das Gesetz Nr. 55/2015 “Über strategische Investitionen” sieht ein gesondertes Regime für Investitionen vor, die bestimmte Wert- und Sektorkriterien erfüllen, mit verstärkter administrativer Unterstützung, beschleunigten Verfahren und, in bestimmten Fällen, staatlicher Unterstützung bei Grundstücken und Infrastruktur. Erfasste Sektoren waren unter anderem Energie und Bergbau,

Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur, Tourismus, Landwirtschaft und vorrangige Entwicklungsgebiete.

Das Regime funktioniert über Antrag und Anerkennung durch die zuständige Investitionsbehörde. Investoren, die ein Vorhaben entsprechender Größenordnung erwägen, sollten die aktuellen Kriterien und den Status des Rahmens im Zeitpunkt der Investition klären, da die Regelungen Änderungen unterworfen waren.

Sensible Sektoren und Beschränkungen

Landwirtschaftliche Flächen sind der wesentliche Bereich, in dem das Eigentum ausländischer Personen beschränkt ist; die Rechtslage hängt von der Art der Fläche und dem Status des Erwerbers ab. Umfasst eine Investition Grundbesitz, ist die Lage vor jeder Verpflichtung zu klären. Kapitel 17 entfaltet dies.

Regulierte Sektoren erfordern neben der Unternehmensregistrierung eine sektorale Zulassung. Die wichtigsten Aufsichtsbehörden sind die Bank von Albanien (Bank- und Zahlungswesen), die Finanzaufsichtsbehörde (Versicherungen, Renten, Wertpapiere), die Energieregulierungsbehörde (ERE), die Behörde für elektronische und postalische Kommunikation (AKEP) sowie Fachministerien für Tourismus, Bergbau und Gesundheit.

Verteidigung, Sicherheit und bestimmte staatliche Monopoltätigkeiten unterliegen besonderen Beschränkungen.

Bilaterale Investitionsschutzabkommen

Albanien hat ein umfangreiches Netz bilateraler Investitionsschutzabkommen geschlossen, die Schutzstandards wie faire und gerechte Behandlung, Schutz vor rechtswidriger Enteignung, freien Kapitaltransfer und charakteristischerweise Zugang zur internationalen Schiedsgerichtsbarkeit für Investor-Staat-Streitigkeiten vorsehen.

Das Abkommensnetz ist für die Wahl der Holdingjurisdiktion wirtschaftlich erheblich. Eine über eine Jurisdiktion mit einem günstigen albanischen Investitionsschutzabkommen gehaltene Investition genießt Schutzstandards, die eine unmittelbar gehaltene Investition möglicherweise nicht hat. Dies gehört in die Strukturierung und nicht in die Reaktion auf einen Streitfall.

Streitbeilegung und Investitionsgarantien

Albanien ist Vertragspartei des **New Yorker Übereinkommens** über die Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Schiedssprüche, sodass ausländische Schiedssprüche in Albanien vorbehaltlich der Versagungsgründe des Übereinkommens anerkannt und vollstreckt werden; des **ICSID-Übereinkommens**, das Investor-Staat-Schiedsverfahren ermöglicht, soweit das anwendbare

Abkommen dies vorsieht; des **Energiechartavertrags**; und des **Haager Apostille-Übereinkommens von 1961**.

Angesichts der Dauer innerstaatlicher Verfahren verdienen **Schiedsklauseln in Verträgen von einiger Bedeutung ernsthafte Aufmerksamkeit**. Ein im Ausland erlangter Schiedsspruch ist in Albanien nach dem New Yorker Übereinkommen vollstreckbar; ein nach fünf Jahren innerstaatlicher Prozessführung erlangtes Urteil ist eine andere wirtschaftliche Größe.

Garantien in der Praxis

Die gesetzlichen Garantien sind real, und Albaniens Bilanz bei der Enteignung ausländischer Investitionen ist nicht das Hauptrisiko. Die Risiken, die sich in der Praxis verwirklichen, sind anderer Art: Regulierungsänderungen, Genehmigungsverzögerungen, uneinheitliche Verwaltungspraxis und die Dauer von Streitverfahren. Ihnen begegnet man durch vertragliche Gestaltung, abkommensrechtliche Planung und Dokumentation des Behördenverkehrs, nicht durch Vertrauen auf die Enteignungsgarantie.

6 — Die Wahl der Rechtsform

Die von einem ausländischen Unternehmen gewählte Struktur bestimmt, wer für dessen Verbindlichkeiten haftet, wie die Gewinne besteuert werden, welche Governance zu unterhalten ist und wie leicht sich das Geschäft später veräußern oder abwickeln lässt. Die Wahl ist nach Aufnahme des Geschäftsbetriebs schwer und teuer zu revidieren.

Die realistischen Optionen

Struktur	Eigene Rechtspersönlichkeit	Haftung der Mutter	Mindestkapital
Sh.p.k. (GmbH)	Ja	Beschränkt auf die übernommene Einlage	100 Lek
Sh.a. (AG)	Ja	Beschränkt auf den Nennwert der Aktien	3.500.000 / 10.000.000 Lek
Zweigniederlassung (<i>degë</i>)	Nein	Unbeschränkt — die Mutter ist der Kaufmann	Keines
Repräsentanz	Nein	Unbeschränkt, jedoch ohne Handelserlaubnis	Keines
Einzelunternehmer (<i>person fizik</i>)	Nein	Unbeschränkte persönliche Haftung	Keines

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die *shoqëri me përgjegjësi të kufizuar* ist die Standardwahl ausländischer Investoren, und das aus gutem Grund.

Das Kapital ist in Geschäftsanteile und nicht in frei übertragbare Aktien zerlegt, was einer geschlossenen Gesellschafterstruktur entspricht. Gesellschafter haften nur bis zur Höhe ihrer übernommenen Einlage. **Das Mindestkapital beträgt 100 Lek** — weniger als ein Euro — und muss vor der Eintragung weder auf ein Sperrkonto eingezahlt werden, noch ist eine Bankbestätigung Gründungsvoraussetzung.

Die Governance ist schlank. Ein Aufsichtsrat ist nicht erforderlich, es gibt keine Mindestzahl an Gesellschaftern und kein Wohnsitzerfordernis für Gesellschafter oder Geschäftsführer. Ein einziger Gesellschafter genügt.

Die einzige strukturelle Beschränkung ist die Übertragbarkeit. Geschäftsanteile sind nicht auf häufigen Handel angelegt, und Übertragungen an Dritte unterliegen typischerweise Vorkaufsrechten und Formerfordernissen. Für ein Unternehmen, das aufeinanderfolgende Finanzierungsrunden erwartet, wird das zum Reibungspunkt.

Kapitalausstattung in der Praxis

Das gesetzliche Minimum ist ein schlechter Maßstab dafür, wie eine Gesellschaft tatsächlich ausgestattet sein sollte. Banken beurteilen die Kapitalausstattung bei Kontoeröffnung und Kreditvergabe; Geschäftspartner und öffentliche Auftraggeber tun häufig dasselbe; und eine Gesellschaft, deren Verbindlichkeiten ihr Vermögen dauerhaft übersteigen, setzt ihren Geschäftsführer den Pflichten des Gesetzes Nr. 9901/2008 zu Zahlungsunfähigkeit und Fortführung aus. **Das Kapital sollte den beabsichtigten Umfang des Geschäfts widerspiegeln und nicht die gesetzliche Untergrenze.**

Die Aktiengesellschaft

Die *shoqëri aksionare* existiert zur Kapitalaufnahme. Ihr Kapital ist in frei übertragbare Aktien zerlegt, und sie ist die einzige Form, die Aktien öffentlich anbieten darf.

Das Mindestkapital beträgt **3.500.000 Lek** bei Gründung durch Privatplatzierung und **10.000.000 Lek** bei öffentlichem Angebot. Die Governance ist entsprechend anspruchsvoller: Das Gesetz lässt eine monistische Struktur mit Verwaltungsrat oder eine dualistische mit Aufsichtsrat und Leitungsorgan zu, und die Aktionäre müssen in der Satzung wählen.

Für die meisten ausländischen Investoren ist die Sh.a. entbehrlich. Sie wird angemessen, wenn die Tätigkeit reguliert ist und die Aufsichtsbehörde sie verlangt, wenn mehrere institutionelle Aktionäre beteiligt sind, wenn ein Gemeinschaftsunternehmen Organvertretung erfordert, oder wenn eine Börsennotierung tatsächlich beabsichtigt ist. Zu beachten ist auch, dass das neue Transparenzregime nach Gesetz Nr. 80/2026 Pflichten an Wertpapieremittenten knüpft.

Die Zweigniederlassung

Eine Zweigniederlassung ist keine Gesellschaft. Sie ist die ausländische Muttergesellschaft, die unter einer albanischen Eintragung unmittelbar in Albanien tätig wird. Sie kann Verträge schließen, Personal beschäftigen, ein Bankkonto führen und im eigenen Namen handeln, hat aber keine von der Mutter getrennte Rechtspersönlichkeit, und **die Mutter haftet unbeschränkt für alles, was sie tut.**

Die Eintragung erfolgt wie bei einer Gesellschaft beim QKB, der Dokumentationsaufwand ist jedoch höher. Registerbescheinigung, Gründungsunterlagen und der Beschluss über die Errichtung der Zweigniederlassung nebst Bestellung ihrer Vertreter sind sämtlich apostilliert oder legalisiert und von einem vereidigten Übersetzer ins Albanische übersetzt vorzulegen. Register verlangen üblicherweise, dass diese Unterlagen aktuell sind.

Ausländische Konzerne wählen die Zweigniederlassung mitunter in der Annahme, sie sei schlanker oder schneller. **Meist ist sie beides nicht.** Die Unterlagen sind anspruchsvoller als bei einer Sh.p.k.,

die Mutter akzeptiert unbeschränkte Haftung für albanische Verbindlichkeiten, und ihre eigenen Gründungsunterlagen gelangen in das albanische öffentliche Register.

Die Repräsentanz

Eine Repräsentanz darf keine gewerbliche Tätigkeit ausüben. Sie dient dazu, die Mutter zu bewerben, Kontakte zu lokalen Partnern zu pflegen, Marktforschung zu betreiben und als Anlaufstelle zu dienen. Sie erzielt keine Umsätze und schließt keine Verträge auf eigene Rechnung.

Für eine echte Vorbereitungsphase ist sie ein zulässiges Instrument. Sie ist kein Mittel, in Albanien Handel zu treiben, ohne sich dafür einzutragen, und ihre Verwendung zu diesem Zweck begründet Risiken gegenüber der Steuerverwaltung wie auch das Risiko, dass die Mutter ungeachtet der Bezeichnung eine steuerliche Präsenz in Albanien unterhält.

Der Einzelunternehmer

Der *person fizik* wird schnell und günstig eingetragen und wird von Selbständigen genutzt, einschließlich ausländischer Staatsangehöriger, die auf der Grundlage selbständiger Tätigkeit einen Aufenthalt beantragen.

Er begründet **unbeschränkte persönliche Haftung**, kann keine Partner oder Investoren aufnehmen und ist für viele institutionelle und öffentliche Auftraggeber ungeeignet. Eine spätere Umwandlung bedeutet, eine Registrierung zu schließen und eine neue zu eröffnen, mit neuen Fiskalisierungszertifikaten und einem neuen Bankkonto. Lässt sich das aufenthaltsrechtliche Ziel ebenso gut durch Beschäftigung bei einer Sh.p.k. erreichen, ist der Gesellschaftsweg in jeder anderen Hinsicht vorzuziehen.

Die steuerliche Dimension der Wahl

Die Struktur wirkt sich auf die Besteuerung aus, und die Prüfung gehört vor die Wahl und nicht danach.

Eine Sh.p.k. oder Sh.a. ist eine in Albanien ansässige Gesellschaft und nach Gesetz Nr. 29/2023 mit ihrem Welteinkommen steuerpflichtig. Eine Zweigniederlassung ist kein eigenständiges Steuersubjekt in demselben Sinne: Ihre albanischen Gewinne werden in Albanien als albanische Einkünfte der ausländischen Mutter besteuert, und die Gewinnabgrenzung zwischen Mutter und Zweigniederlassung wird zu einer Frage, die sich bei einer Tochtergesellschaft nicht stellt.

Auch die Gewinnentnahme unterscheidet sich. Ausschüttungen einer albanischen Gesellschaft an ihren Gesellschafter unterliegen einer Steuer von **8%**, vorbehaltlich einer Ermäßigung nach dem einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen. Eine Zweigniederlassung hat keinen Gesellschafter und nimmt keine Ausschüttung vor; ihre Gewinne fallen unmittelbar bei der Mutter an. Welche

Variante das bessere Ergebnis liefert, hängt allein vom Sitzstaat der Mutter und vom anwendbaren Abkommen ab und sollte vor der Strukturwahl durchgerechnet werden.

Eine Entscheidungsfolge

Wird die albanische Einheit Handel treiben? Wenn nein, kann eine Repräsentanz genügen. Wenn ja, darf es keine sein.

Kann die Mutter unbeschränkte Haftung akzeptieren? Wenn nein, scheidet die Zweigniederlassung aus.

Werden Aktien öffentlich angeboten, oder verlangt eine Aufsichtsbehörde die Sh.a.? Wenn nein, sind das zusätzliche Kapital und die Governance Kosten ohne Nutzen.

Gibt es abkommensrechtliche Gründe, Betriebsstättengewinne Dividenden vorzuziehen? Dies ist der wesentliche Punkt, in dem die Zweigniederlassung überlegen ist, und er erfordert eine Berechnung im Sitzstaat der Mutter.

Wie soll die Investition enden? Eine Tochtergesellschaft lässt sich als Einheit veräußern. Eine Zweigniederlassung nicht; ihr Geschäft muss einzeln übertragen werden.

Späterer Strukturwechsel

Das Gesetz Nr. 9901/2008 lässt den Formwechsel zwischen Gesellschaftsformen zu — eine Sh.p.k. kann zur Sh.a. werden und umgekehrt — durch Gesellschafterbeschluss und Neueintragung beim QKB.

Der Wechsel zwischen Zweigniederlassung und Tochtergesellschaft ist etwas anderes. Da die Zweigniederlassung keine eigene Rechtspersönlichkeit hat, gibt es nichts umzuwandeln: Sie ist zu löschen und eine Gesellschaft zu gründen, wobei das Geschäft zwischen beiden übertragen wird. Das bedeutet neue Verträge oder Abtretungen, neue Fiskalisierungszertifikate, ein neues Bankkonto und die arbeitsrechtlichen Folgen eines Betriebsübergangs. **Die Kosten einer von Anfang an richtigen Strukturwahl sind ein Bruchteil der Kosten ihrer Änderung.**

7 — Die Gründung einer Präsenz

Der Eintragungsrahmen

Die Unternehmensregistrierung richtet sich nach dem **Gesetz Nr. 9723 vom 3. Mai 2007 “Über die Registrierung von Unternehmen”**, das das Handelsregister und das einheitliche Verfahren geschaffen hat, das vom **Nationalen Wirtschaftszentrum** (*Qendra Kombëtare e Biznesit*, QKB) verwaltet wird.

Das QKB arbeitet als echtes einheitliches Fenster. **Ein einziger Antrag bewirkt die Eintragung ins Handelsregister und registriert die Gesellschaft zugleich bei der Steuerverwaltung, der Sozialversicherung und der Krankenversicherung und benachrichtigt die Arbeitsinspektion.**

Wer gründen darf

Gesellschafter einer albanischen Sh.p.k. können sowohl natürliche als auch juristische Personen sein, und es ist nicht erforderlich, dass einer von ihnen Albaner oder in Albanien ansässig ist. Eine Gesellschaft kann vollständig von einer einzigen ausländischen natürlichen Person oder von einer ausländischen Mutter gehalten werden, ohne jede lokale Beteiligung.

Dasselbe gilt für die Geschäftsführung. **Der Geschäftsführer darf ein im Ausland ansässiger Ausländer sein.** Es besteht weder ein gesetzliches Erfordernis eines ansässigen Geschäftsführers noch die Notwendigkeit einer albanischen Aufenthaltserlaubnis für die Bestellung.

Dies ist ein echter Vorzug der albanischen Rechtslage. Seine Grenzen sind praktischer und nicht rechtlicher Natur: Ein im Ausland ansässiger Geschäftsführer muss für steuerliche und aufsichtsrechtliche Korrespondenz erreichbar sein, muss bei Bedarf Urkunden unterzeichnen können und unterliegt weiterhin den Pflichten, die das Gesetz Nr. 9901/2008 an dieses Amt knüpft. Insbesondere Banken prüfen Gestaltungen genau, bei denen kein Mitglied der Geschäftsführung eine physische Verbindung zu Albanien hat.

Die Gründungsurkunden

Eine Sh.p.k. wird durch zwei Urkunden errichtet:

den **Gründungsakt** (*akti i themelimit*), der Identität der Gründer, Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Stammkapital und dessen Aufteilung sowie die Bestellung des Geschäftsführers festhält; und

die **Satzung** (*statuti*), die die innere Verfassung der Gesellschaft enthält — Befugnisse der Gesellschafterversammlung, Befugnisse und Amtszeit des Geschäftsführers, erforderliche Mehrheiten, Verfahren für die Übertragung von Geschäftsanteilen und die Gewinnverwendung.

Beide werden in albanischer Sprache vor einem albanischen Notar errichtet.

Ist ein Gründer eine ausländische juristische Person, sind Registerbescheinigung, Gründungsunterlagen und der die Gründung genehmigende Beschluss vorzulegen, **apostilliert oder legalisiert und von einem vereidigten Übersetzer ins Albanische übersetzt**. Bei einer ausländischen natürlichen Person genügt in der Regel der Reisepass.

Die Satzung verdient Aufmerksamkeit. Ausländische Investoren übernehmen bei der Gründung häufig einen minimalen Standardtext und stellen erst im Streitfall oder beim Ausstieg fest, dass er weder ein Vorkaufsrecht noch eine Pattregelung noch eine Beschränkung der Vertretungsmacht des Geschäftsführers enthält. Eine spätere Änderung erfordert die Zustimmung eben jener Gesellschafter, deren Verhalten inzwischen das Problem darstellt.

Das Eintragungsverfahren

Der Antrag wird beim QKB gestellt, am Schalter oder über das Portal **e-Albania**.

Mit der Eintragung erhält die Gesellschaft eine einheitliche Identifikationsnummer (**NIPT**, auch NUIS), die zugleich Handelsregisternummer und Steuernummer ist. **Für die Ersteintragung fällt keine staatliche Gebühr an.** Sind die Unterlagen vollständig und ordnungsgemäß legalisiert, ist die Eintragung in der Regel binnen weniger Arbeitstage abgeschlossen.

Geschäftssitz

Jede Gesellschaft muss eine albanische Geschäftsanschrift angeben, die zur Zustellungsadresse für amtliche Mitteilungen einschließlich derjenigen der Steuerverwaltung wird. Die Anschrift muss überprüfbar sein. Die Eintragung unter einer Wohnanschrift ohne gewerbliche Nutzungserlaubnis führt regelmäßig zu späteren Schwierigkeiten.

Gründung ohne Anreise nach Albanien

Der ausländische Investor muss nicht persönlich anwesend sein. Die Gründung kann durch einen albanischen Rechtsanwalt auf Grundlage einer **Spezialvollmacht** erfolgen, die vor einem Notar im Heimatstaat des Investors errichtet, nach dem Haager Übereinkommen von 1961 mit einer Apostille versehen (oder konsularisch legalisiert) und von einem vereidigten Übersetzer ins Albanische übersetzt wird.

Die Vollmacht sollte mit Blick auf das albanische Verfahren abgefasst sein und sich nicht nur auf die Unterzeichnung von Gründungsakt und Satzung erstrecken, sondern auch auf den Eintragungsantrag, die Meldung des wirtschaftlich Berechtigten und jede vom QKB verlangte Berichtigung. **Im Ausland allgemein gefasste Vollmachten werden häufig als unzureichend zurückgewiesen**, und eine erneute Beurkundung im Ausland kostet Wochen.

Die häufigste Verzögerungsursache sind Unterlagen, die ohne Apostille in Tirana eintreffen.

Die Erteilung der Apostille im Heimatstaat dauert üblicherweise ein bis drei Wochen, die beglaubigte Übersetzung weitere Tage. Die Unterlagen sollten vor der Anreise beziehungsweise vor Erteilung des Auftrags zusammengestellt und legalisiert werden, nicht danach.

Zulassungen

Die Eintragung beim QKB erlaubt allgemeine gewerbliche Tätigkeit. Ist die beabsichtigte Tätigkeit reguliert, ist zusätzlich eine sektorale Erlaubnis erforderlich. Das Erlaubnisverfahren ist ein gesondertes Verfahren mit eigenen Kriterien, eigenem Zeitplan und eigenen Nachweisanforderungen und dauert in mehreren Sektoren erheblich länger als die Gründung.

Indikative Gründungskosten

Position	Lage
QKB-Eintragung	Keine staatliche Gebühr
Mindeststammkapital (Sh.p.k.)	100 Lek
Notargebühren (Gründungsakt und Satzung)	Je nach Komplexität und Zahl der Gründer
Apostille im Heimatstaat	Variabel; typischerweise 1–3 Wochen
Beglaubigte Übersetzung ins Albanische	Je Dokument
Geschäftssitz, sofern über einen Anbieter	Jährlich
Fiskalisierungszertifikat und Software	Einmalig und laufend
Buchhaltung	Monatlich
Anwaltshonorare	Nach dem Sachverhalt kalkuliert

Wir veröffentlichen keine Pauschalzahl für die Gründung und würden jeden albanischen Anbieter mit Vorsicht behandeln, der dies tut. Der Aufwand für eine einzelne ausländische natürliche Person, die eine einfache Handelsgesellschaft gründet, ist nicht der Aufwand für eine ausländische Mutter mit geschichteter Beteiligungskette, Unterlagen aus drei Rechtsordnungen und einer regulierten Tätigkeit.

Governance und Gesellschaftervereinbarungen

Das Gesetz Nr. 9901/2008 stellt einen Governance-Rahmen bereit, den die Satzung in Grenzen abändern kann. Für ein Gemeinschaftsunternehmen oder jede Gesellschaft mit mehr als einem Gesellschafter ist neben der Satzung eine **Gesellschaftervereinbarung** dringend zu empfehlen, die mindestens regelt:

- zustimmungspflichtige Angelegenheiten mit Einstimmigkeit oder qualifizierter Mehrheit;
- Auflösung von Pattsituationen;
- Übertragungsbeschränkungen, Vorkaufs-, Mitverkaufs- und Mitveräußerungsrechte;

Finanzierungspflichten und die Folgen ihrer Verletzung;

Ausstiegsmechanik und Bewertung;

anwendbares Recht und Streitbeilegung.

Bestimmungen, die Dritte binden sollen, müssen grundsätzlich in der eingetragenen Satzung stehen; eine private Vereinbarung bindet nur ihre Parteien.

Pflichtenkalender nach der Gründung

Wann	Pflicht
Vor Geschäftsaufnahme	Bankkonto; Fiskalisierungszertifikat und Software; Buchhaltung; etwaige sektorale Erlaubnis
Vor Arbeitsbeginn jedes Arbeitnehmers	Anmeldung des Arbeitnehmers; schriftlicher Arbeitsvertrag
Monatlich	Lohnmeldungen und Abführung einbehaltener Steuer und Beiträge; Umsatzsteuererklärung bis zum 14.
Bei Überschreiten von 10.000.000 Lek Umsatz	Umsatzsteuerregistrierung innerhalb der gesetzlichen Frist
Bei jeder Änderung eingetragener Angaben	Einreichung beim QKB, einschließlich Änderungen zum wirtschaftlich Berechtigten
Bis 31. März / 31. Juli	Jahressteuererklärung und begleitende Unterlagen bis 31. März; Offenlegung/Hinterlegung des Jahresabschlusses beim QKB bis 31. Juli, soweit anwendbar

Änderungen, Auflösung und Liquidation

Änderungen eingetragener Angaben sind beim QKB einzureichen. Zwei werden häufig übersehen: die Änderung der Geschäftsanschrift, weil dort amtliche Mitteilungen zugestellt werden; und die Änderung des wirtschaftlich Berechtigten, bei der die Geldbuße für verspätete Meldung erheblich ist.

Die freiwillige Auflösung und Liquidation folgt dem Verfahren des Gesetzes Nr. 9901/2008: Gesellschafterbeschluss, Bestellung eines Liquidators, Gläubigerbenachrichtigung, Begleichung der Verbindlichkeiten, steuerliche Unbedenklichkeit und Löschung. **Die steuerliche Unbedenklichkeit ist regelmäßig die längste Phase**, und eine Gesellschaft sollte erst mit der Löschung als geschlossen gelten.

8 — Wirtschaftlich Berechtigte und Transparenz

Das Regime

Das **Gesetz Nr. 112/2020 “Über das Register der wirtschaftlich Berechtigten”** verpflichtet in Albanien eingetragene Einheiten, die natürlichen Personen offenzulegen, die sie letztlich halten oder kontrollieren. Das Register wird vom QKB geführt und ist **öffentlich**.

Die Regelung erging nach Empfehlungen von MONEYVAL, dem Evaluierungsgremium des Europarats zur Bekämpfung der Geldwäsche, und wird nach dem Ministerratsbeschluss Nr. 1088 vom 24. Dezember 2020 verwaltet.

Wer meldepflichtig ist

Die Pflicht trifft in Albanien eingetragene meldepflichtige Einheiten: Handelsgesellschaften und andere im Handelsregister eingetragene juristische Personen, Zweigniederlassungen ausländischer Gesellschaften sowie gemeinnützige Organisationen einschließlich Stiftungen, Vereinen und Zentren nebst Zweigstellen ausländischer gemeinnütziger Organisationen.

Einheiten, deren alleiniger Gesellschafter eine zentrale oder örtliche Einrichtung der Republik Albanien ist, fallen nicht unter die Pflicht.

Wer wirtschaftlich Berechtigter ist

Wirtschaftlich Berechtigter ist die natürliche Person, die die Einheit letztlich hält oder kontrolliert oder in deren Namen ein Geschäft ausgeführt wird. Daraus folgen zwei Konsequenzen.

Der wirtschaftlich Berechtigte ist stets eine natürliche Person. Die Eintragung einer ausländischen Holdinggesellschaft als Gesellschafterin erfüllt die Pflicht nicht; die Offenlegung reicht durch die Kette bis zur Person an ihrem Ende.

Kontrolle beschränkt sich nicht auf die Kapitalbeteiligung. Wer die Einheit auf andere Weise kontrolliert — durch Stimmbindungen, vertragliche Rechte oder die Möglichkeit, die Geschäftsführung zu bestellen und abzuberufen —, kann wirtschaftlich Berechtigter sein, obwohl er keine eingetragene Beteiligung hält.

Die Verfahrensänderung, die die meisten Hinweise übersehen

Dies ist ein Punkt, in dem ein großer Teil des englischsprachigen Materials, einschließlich Veröffentlichungen internationaler Kanzleien, unzutreffend bleibt.

Vor dem **Gesetz Nr. 6/2022** musste eine neu eingetragene Einheit die Angaben binnen 30 Tagen nach der Gründung als gesonderten Schritt einreichen.

Seit dem **2. März 2022** erfolgt die Ersterfassung der Angaben **gleichzeitig mit dem Antrag auf Eintragung der Einheit** ins Handelsregister, und das QKB genehmigt die Eintragung innerhalb von zwei Arbeitstagen nach Eingang. Es gibt kein gesondertes 30-Tage-Fenster, weil es keine gesonderte Einreichung gibt.

Warum das praktisch bedeutsam ist. Wer sich auf veraltete Hinweise verlässt, nimmt an, nach Entstehen der Gesellschaft bleibe ein Monat, um den wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln und zu belegen. Diese Zeit gibt es nicht. Die Angaben müssen vor Einreichung des Eintragungsantrags vorliegen, was bei einer geschichteten internationalen Struktur Unterlagen aus mehreren Rechtsordnungen erfordern kann. Wer dies erst am Schalter des QKB feststellt, verzögert die Gründung selbst.

Änderungen und Bußgelder

Änderungen der eingetragenen Angaben sind innerhalb der gesetzlichen Frist einzureichen. Ein Versäumnis wird mit **400.000 Lek** geahndet. Das Gesetz sieht Bußgelder in mehreren Stufen vor, wobei **600.000 Lek** für bestimmte Versäumnisse bei der Ersterfassung gelten.

Bußgelder werden vom Leiter des QKB verhängt und sind beim zuständigen Verwaltungsgericht anfechtbar.

Die schwerwiegendere Folge ist nicht das Bußgeld. Bleibt eine Geldbuße unbezahlt, darf das QKB den Status der Einheit von aktiv auf **ausgesetzt** ändern, bis gezahlt und eingetragen wurde. Eine ausgesetzte Einheit kann nicht normal arbeiten: Bankgeschäfte, Vertragsschlüsse und steuerliche Pflichterfüllung sind sämtlich betroffen.

Änderungen beschränken sich nicht auf Anteilsübertragungen. Ein Wechsel der kontrollierenden Personen, eine Umstrukturierung weiter oben in der Kette oder eine Änderung persönlicher Daten können sämtlich die Pflicht auslösen. **Konzerne, die auf Mutterebene umstrukturieren, übersehen häufig die Auswirkung auf die albanische Meldung.**

Keine gesellschaftsrechtliche Anonymität

Investoren, die Rechtsordnungen mit Treuhandbeteiligungen oder undurchsichtigen Holdingstrukturen gewohnt sind, sollten Albanien in dem Bewusstsein angehen, dass die



dahinterstehende natürliche Person identifiziert wird und das Register öffentlich ist. Eine Schichtung über ausländische Holdinggesellschaften umgeht die Pflicht nicht.

9 — Bankgeschäfte, Zahlungen und der reale Zeitplan

Dieses Kapitel existiert, weil der Abstand zwischen der Schnelligkeit der Eintragung und der Schnelligkeit der tatsächlichen Betriebsfähigkeit das am stärksten unterschätzte Merkmal einer Gründung in Albanien ist.

Was schnell geht

Die Eintragung beim QKB ist wirklich schnell. Ein einziger Antrag trägt die Gesellschaft ins Handelsregister ein, registriert sie bei den Steuer- und Versicherungsbehörden und erzeugt die NIPT. Eine staatliche Gebühr fällt nicht an. Sind die Unterlagen vollständig und legalisiert, dauert dies wenige Arbeitstage.

Albanien verdient das Lob, das es dafür erhält.

Was nicht schnell geht

Das Geschäftskonto ist nicht Teil der Eintragung. Es ist ein gesonderter Antrag bei einer Geschäftsbank, die ihre eigenen Geldwäscheprüfungen anwendet — und sie mit besonderer Sorgfalt anwendet, wenn die Beteiligung ausländisch ist.

Die Bank prüft typischerweise die vollständige Beteiligungskette bis zur natürlichen Person, die Herkunft der einzubringenden Mittel, die beabsichtigte Tätigkeit und ihre Geschäftspartner sowie die Verbindung zwischen Gesellschaft und Albanien. Ist die Geschäftsführung vollständig nicht ansässig, zieht dies weitere Nachfragen nach sich.

Bei einer einfachen Struktur — ein oder zwei ausländische natürliche Personen, eine klare Tätigkeit, vollständige Unterlagen — sind **zwei Wochen eine vernünftige Erwartung**. Bei einer geschichteten internationalen Kette, einer regulierten Tätigkeit oder Rückfragen der Bank dauert es länger.

Das Problem sind selten die zwei Wochen selbst. Es ist, dass Investoren die Eintragungsbescheinigung als Ziellinie behandeln und sich daran ausrichten — einen Mietvertrag unterschreiben, einen Starttermin mit dem ersten Mitarbeiter vereinbaren, einem Kunden eine Rechnung zusagen, den Rückflug buchen. Die Gesellschaft existiert dann, hat eine Steuernummer und kann keine einzige Zahlung empfangen. Alles Nachgelagerte verschiebt sich, und die Verschiebung kostet mehr als die Gründung.

Was den Bankprozess verkürzt

Nach Antragstellung wenig. Davor fast alles:

die Beteiligungskette bis zur natürlichen Person abgebildet, mit apostillierten und übersetzten Unterlagen zu jedem Glied;

die Mittelherkunft mit Belegen erklärbar, nicht nur behauptet;

Geschäft, Kundschaft und erwartete Zahlungsströme konkret beschreibbar;

eine echte albanische Geschäftsanschrift, für gewerbliche Nutzung geeignet;

nach Möglichkeit eine der Geschäftsführung zuzuordnende Person mit Präsenz in Albanien.

Fiskalisierung

Albanien betreibt ein System der **elektronischen Rechnungsstellung und Fiskalisierung**, über das Rechnungen in Echtzeit an die Steuerverwaltung übermittelt werden. Eine Gesellschaft muss Zertifikat und passende Software besitzen, **bevor sie die erste Rechnung ausstellt**.

Dies ist keine nachträglich heilbare Formalie. Außerhalb des Systems ausgestellte Rechnungen sind fehlerhaft, und dies wird durch spätere Fiskalisierung nicht geheilt. Auch der Vorsteuerabzug hängt von ordnungsgemäßen Belegen ab. Neue Gesellschaften sollten die Fiskalisierung wie das Bankkonto als Voraussetzung der Geschäftsaufnahme behandeln.

Der Reihenfolgepunkt für Aufenthaltsanträge

Dies betrifft besonders einen ausländischen Eigentümer, der zugleich in Albanien leben will.

Der übliche Weg zur Aufenthaltserlaubnis für einen Gesellschafter-Geschäftsführer ist die **Beschäftigung in der eigenen Gesellschaft**, was voraussetzt, dass diese Löhne abrechnet — was ein Bankkonto voraussetzt.

Der aufenthaltsrechtliche Antrag hängt damit am Zeitplan der Bank. Ein Investor, dessen visumfreier Zeitraum abläuft, während die Bank noch prüft, befindet sich in einer misslichen Lage, und das ist durch gemeinsame Planung beider Zeitpläne vollständig vermeidbar.

Zahlungen, Devisen und Repatriierung

Für laufende Geschäfte bestehen keine Devisenkontrollen. Fremdwährungskonten können von Gebietsansässigen wie Gebietsfremden geführt werden. Ausländischen Investoren ist das Recht auf Repatriierung von Gewinnen und Kapital nach Gesetz Nr. 7764/1993 garantiert.

Banken prüfen ein- und ausgehende Überweisungen geldwäscherechtlich, insbesondere größere und solche mit Bezug zu Hochrisikojurisdiktionen, und verlangen Unterlagen zum zugrunde liegenden Geschäft. Das ist normal und lässt sich am besten dadurch vorwegnehmen, dass die Belege bereitliegen.



Zugang zu Kredit

Bankkredit steht einer neu gegründeten Gesellschaft ohne Sicherheiten oder nachgewiesene Historie nicht ohne Weiteres zur Verfügung. Ausländisch gehaltene Neugründungen sollten davon ausgehen, dass der Betrieb zunächst durch Gesellschafterkapital oder konzerninterne Darlehen finanziert wird.

Bei konzerninterner Finanzierung sind die Zinsschranke und die Verrechnungspreisvorschriften des Gesetzes Nr. 29/2023 zu beachten (Kapitel 13).

Eine realistische Reihenfolge

Unterlagen zusammenstellen und legalisieren — vor allem anderen und vor der Anreise.

Gründen. Tage.

Sofort das Bankkonto beantragen. Rund zwei Wochen; bei komplexer Struktur länger.

Fiskalisierung und Buchhaltung parallel einrichten, nicht danach.

Erst dann Mietverträge, Mitarbeiter, Kundentermine und gegebenenfalls den Aufenthaltsantrag zusagen.

10 — Körperschaftsteuer

Albanien hat sein Einkommensteuerrecht mit Wirkung zum 1. Januar 2024 ersetzt, und das Verfassungsgericht hat sechs Monate später einen Teil des Durchführungsrahmens aufgehoben. Ein erheblicher Teil der veröffentlichten Hinweise beschreibt die Lage, wie sie vor einem oder beiden Ereignissen bestand. Dieses Kapitel stellt die geltende Lage dar und benennt die Passagen veröffentlichter Beratung, die nicht mehr zutreffen.

Das maßgebliche Gesetz

Das **Gesetz Nr. 29/2023 “Über die Einkommensteuer”**, verabschiedet am 30. März 2023, trat am 1. Januar 2024 in Kraft und ersetzte das Gesetz Nr. 8438/1998. Es regelt die Besteuerung der Einkünfte natürlicher Personen und von Einheiten sowie Einkünfte aus Erbschaften, Schenkungen und Glücksspielen. Durchführungsvorschriften enthält der **Ministerratsbeschluss Nr. 753 vom 20. Dezember 2023**.

Das Gesetz wurde seit seinem Inkrafttreten mehrfach geändert, unter anderem durch das **Gesetz Nr. 9/2025** und das **Gesetz Nr. 81/2025** sowie durch den Ministerratsbeschluss Nr. 160 vom 12. März 2025 und die Anweisung Nr. 4 vom 4. Februar 2025. Sätze und Schwellen sind am konsolidierten Text und nicht an Sekundärzusammenfassungen zu bestätigen.

Ansässige Einheiten sind mit ihrem Welteinkommen steuerpflichtig. Nicht ansässige Einheiten sind nur mit ihren albanischen Einkünften steuerpflichtig. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.

Steuerliche Ansässigkeit von Einheiten

Eine Einheit ist in Albanien ansässig, wenn sie hier eingetragen ist oder wenn sich der Ort ihrer tatsächlichen Geschäftsleitung in Albanien befindet. Der gesetzliche Test stellt darauf ab, wo Leitungsentscheidungen tatsächlich getroffen werden, auf Zusammensetzung und Ansässigkeit des Leitungsorgans sowie auf die Belegenheit von Kapital und Stimmrechten.

Für einen ausländischen Konzern ist dies in beide Richtungen bedeutsam. Eine albanische Tochtergesellschaft ist offenkundig ansässig. Doch auch eine im Ausland gegründete Gesellschaft, die von Tirana aus geleitet wird, kann als in Albanien ansässig gelten, mit der Folge, dass ihr Welteinkommen der albanischen Besteuerung unterliegt. Konzerne, die eine Leitungsperson nach Albanien verlagern, sollten die Ansässigkeit der von dieser Person kontrollierten Einheiten prüfen.

Der Regelsatz

Die Körperschaftsteuer beträgt **15%** auf den steuerpflichtigen Gewinn, also die steuerpflichtigen Einnahmen abzüglich der nach dem Gesetz abziehbaren Aufwendungen. Dieser Satz gilt für Einheiten, deren Umsatz die nachstehend behandelte Übergangsschwelle überschreitet.

Das 0%-Übergangsregime

Artikel 69 des Gesetzes Nr. 29/2023 enthält die Übergangsbestimmungen, und Absatz 1 Buchstabe “dh” enthält die bedeutsamste Entlastung des albanischen Systems. Einheiten und natürliche Personen, deren **jährlicher Bruttoumsatz 14.000.000 Lek nicht übersteigt** — je nach Wechselkurs etwa 135.000 bis 140.000 Euro —, unterliegen **bis zum 31. Dezember 2029** einem Satz von **0%**.

Zwei Merkmale verdienen Hervorhebung. Maßgeblich ist der **Bruttoumsatz**, nicht der Gewinn. Und die Entlastung steht unabhängig von der Rechtsform zur Verfügung: Einzelunternehmer, Selbständige und Gesellschaften mit beschränkter Haftung können sämtlich qualifizieren.

Die Schwelle ist eine Abbruchkante, kein gleitender Übergang. Eine Gesellschaft mit einem Bruttoumsatz von 13.900.000 Lek zahlt überhaupt keine Körperschaftsteuer. Eine Gesellschaft mit 14.100.000 Lek zahlt 15% auf ihren gesamten steuerpflichtigen Gewinn. Das Überschreiten um einen einzigen Lek ändert die Behandlung des gesamten Jahres, nicht nur des Überschusses. Für ein Unternehmen, das nahe an dieser Linie arbeitet, ist der Zeitpunkt von Rechnungsstellung und Ertragsrealisierung gegen Jahresende von echter Tragweite und sollte vor Dezember und nicht im März angesprochen werden.

Eine Beispielrechnung

Zwei Unternehmen mit identischer Kostenstruktur und jeweils 8.000.000 Lek abziehbaren Aufwendungen:

Bruttoumsatz	Steuerpflichtiger Gewinn	Körperschaftsteuer
13.900.000 Lek	5.900.000 Lek	0 Lek
14.100.000 Lek	6.100.000 Lek	915.000 Lek

Ein Unterschied von 200.000 Lek im Umsatz erzeugt einen Unterschied von 915.000 Lek in der Steuer. Das zweite Unternehmen hat mehr verdient und deutlich weniger behalten.

Korrektur: Die freien Berufe sind nicht ausgeschlossen

Als das neue Regime in Kraft trat, versuchte der Ministerratsbeschluss Nr. 753/2023, eine bestimmte Gruppe freiberuflicher Dienstleister vom 0%-Satz auszunehmen, sodass sie mit 15% und 23% besteuert würden, während andere Unternehmen unterhalb der Schwelle nichts zahlten. Die ausgenommene Gruppe umfasste eine umfangreiche Liste reglementierter und freier Berufe,

darunter Rechtsanwälte, Notare, Buchhalter, Architekten, Ingenieure, Ärzte, Zahnärzte, Apotheker und Tierärzte.

Die Maßnahme wurde angegriffen. Mit **Entscheidung Nr. 52 vom 27. Juni 2024** hat das Verfassungsgericht den zweiten und dritten Satz des Artikels 69 Absatz 1 Buchstabe “dh” des Gesetzes Nr. 29/2023 sowie Artikel 4 des Beschlusses Nr. 753/2023 als verfassungswidrig aufgehoben.

Die Folge ist, dass **der Ausschluss nicht mehr gilt**. Angehörige der freien Berufe mit einem Bruttoumsatz bis 14.000.000 Lek profitieren bis Ende 2029 vom 0%-Satz wie jedes andere Unternehmen.

Dies ist der Punkt, in dem veröffentlichte englischsprachige Hinweise am häufigsten unzutreffend sind. Anfang 2024 verfasstes Material, einschließlich Beratungshinweisen internationaler Kanzleien, beschreibt den Ausschluss als geltend. Er gilt nicht.

Korrektur: Es gibt keinen 5%-Satz für Softwareunternehmen

Ein ermäßigter Satz von 5% galt früher für die Herstellung und Entwicklung von Software. Er beruhte auf dem **Beschluss Nr. 730/2018**, galt nur für vor Inkrafttreten des Gesetzes Nr. 29/2023 eingetragene juristische Personen und **lief am 31. Dezember 2025 aus**.

Ein erheblicher Teil des Werbematerials stellt Albanien weiterhin als Standort mit einem 5%-Satz für Technologieunternehmen dar. Das trifft nicht zu. Softwareunternehmen unterhalb der Umsatzschwelle fallen nunmehr in das allgemeine 0%-Regime — was günstiger ist, nicht ungünstiger —, und oberhalb gilt der Regelsatz von 15%.

Ermäßigte Sätze, die tatsächlich gelten

Ein ermäßigter Satz von **5%** gilt bis zum 31. Dezember 2029 für bestimmte Tätigkeiten, darunter nach dem Tourismusrecht zertifizierte **Agrotourismusbetriebe** und **landwirtschaftliche Kooperationsgesellschaften** nach dem Gesetz Nr. 38/2012.

Zu beachten ist die Wechselwirkung mit Kapitel 4: Das Gesetz Nr. 83/2026 hat das Tourismusrecht geändert, und die Zertifizierung nach diesem Recht ist der Zugang zum Agrotourismussatz.

Ermittlung der Bemessungsgrundlage

Der steuerpflichtige Gewinn wird aus dem nach dem Gesetz Nr. 25/2018 ermittelten Rechnungslegungsergebnis abgeleitet, angepasst um die steuerrechtlich vorgesehenen Abweichungen.

Abziehbare Aufwendungen sind solche, die vollständig für betriebliche Zwecke entstanden, ordnungsgemäß belegt und verbucht sind. Das Belegerfordernis wird streng gehandhabt:

Aufwendungen, die durch nicht über das Fiskalisierungssystem ausgestellte Rechnungen belegt sind, sind eine wiederkehrende Quelle von Nichtanerkennungen.

Nicht abziehbar sind typischerweise nicht ordnungsgemäß belegte Aufwendungen, Geldbußen und Geldstrafen, bestimmte Rückstellungen, Aufwendungen privater Natur und Beträge, die den nachstehenden Beschränkungen unterliegen.

Abschreibung

Anlagevermögen wird steuerlich nach gesetzlichen Kategorien und Sätzen abgeschrieben, die nicht notwendig den handelsrechtlichen Sätzen entsprechen. Die Differenz ist eine übliche Korrektur in der Steuerberechnung.

Gebäude und Bauwerke werden grundsätzlich linear über einen langen Zeitraum abgeschrieben; immaterielle Vermögensgegenstände, Maschinen, Ausrüstung und Fahrzeuge fallen in Kategorien mit eigenen Sätzen und teilweise degressiver oder pool-basierter Methode. Die aktuellen Kategorien und Sätze sind am Gesetz und seinem Durchführungsbeschluss zu prüfen.

Verluste, Zinsschranke und Vorräte

Verluste können vorgetragen und für eine begrenzte Zahl von Jahren mit künftigen Gewinnen verrechnet werden. Der Vortrag geht grundsätzlich verloren, wenn es zu einem wesentlichen Wechsel im Anteilsbesitz kommt — eine gegen den Handel mit Verlusten gerichtete Regelung, die bei jedem Erwerb einer albanischen Einheit mit Verlustvorträgen zu beachten ist.

Der Zinsabzug ist beschränkt. Das Gesetz Nr. 29/2023 enthält eine Zinsschranke der Art, wie sie europaweit im Rahmen der OECD-Initiative gegen Gewinnverkürzung eingeführt wurde und die den Abzug von Nettofinanzierungsaufwendungen an einer Ertragsgröße misst. Dies ist für ausländisch gehaltene, konzernintern finanzierte Gesellschaften unmittelbar erheblich.

Vorräte werden nach den handelsrechtlich zulässigen Methoden stetig bewertet.

Missbrauchsabwehr und Hinzurechnungsbesteuerung

Das Gesetz Nr. 29/2023 hat mit Artikel 19 Albaniens erste förmliche **Hinzurechnungsbesteuerung** eingeführt.

Kontrolliert ein in Albanien steuerlich Ansässiger eine ausländische Einheit — grundsätzlich mehr als die Hälfte der Beteiligung, der Stimmrechte oder der Gewinnberechtigung — und trägt diese Einheit wesentlich weniger Steuer, als sie in Albanien getragen hätte, können ihre nicht ausgeschütteten Gewinne dem Kontrollierenden als Einkünfte zugerechnet werden.

Die Zurechnung erfolgt **im Jahr der Gewinnentstehung und nicht bei Ausschüttung**, was die Annahme entkräftet, das Belassen von Gewinnen in einer ausländischen Gesellschaft verschiebe

die Frage. Kapitel 13 vertieft dies, weil der häufigste Anwendungsfall Personen betrifft, die nach Albanien ziehen und eine operative Gesellschaft andernorts behalten.

Das Gesetz enthält ferner eine **allgemeine Missbrauchsvorschrift**, die es der Steuerverwaltung erlaubt, Gestaltungen ohne wirtschaftliche Substanz, deren Hauptzweck ein Steuervorteil ist, außer Acht zu lassen.

Verrechnungspreise

Geschäfte zwischen verbundenen Personen müssen fremdüblich abgewickelt werden, und das Gesetz Nr. 29/2023 enthält an internationaler Praxis ausgerichtete Verrechnungspreisvorschriften einschließlich Dokumentationspflichten oberhalb bestimmter Schwellen und, für größere Konzerne, länderbezogener Berichterstattung.

Bei einer ausländisch gehaltenen albanischen Tochtergesellschaft werden am häufigsten geprüft: Management- und Dienstleistungsumlagen der Mutter, konzerninterne Zinsen, Lizenzgebühren und die Preisbildung bei Waren aus dem oder in den Konzern. **Jede dieser Positionen kann eine berechnete abziehbare Aufwendung sein, und jede kann versagt werden, wenn sie nicht fremdüblich oder nicht belegt ist.**

Quellensteuern

Zahlungen an Nichtansässige unterliegen dem Steuerabzug an der Quelle, vorbehaltlich einer Ermäßigung nach einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen. Die wesentlichen innerstaatlichen Sätze sind:

Zahlung	Innerstaatlicher Satz
Dividenden und Gewinnausschüttungen	8%
Zinsen	15%
Lizenzgebühren	15%
Technische, Management- und Beratungshonorare	15%
Zahlungen an Einheiten in bestimmten Niedrigsteuergewässern	Höherer Satz möglich

Abkommensvergünstigungen greifen nicht automatisch. Sie setzen regelmäßig einen Ansässigkeitsnachweis und die Einhaltung der von albanischem Recht vorgesehenen Verfahrensvoraussetzungen voraus, die vor der Zahlung vorliegen sollten und nicht nachträglich rekonstruiert werden können.

Betriebsstätte

Ein Nichtansässiger, der in Albanien über eine Betriebsstätte tätig ist, ist hier mit den ihr zuzurechnenden Gewinnen steuerpflichtig. Die Definition folgt dem vertrauten internationalen

Muster: eine feste Geschäftseinrichtung und ein abhängiger Vertreter, der gewöhnlich Verträge abschließt, mit den üblichen Ausnahmen für vorbereitende und Hilfstätigkeiten sowie, bei Bau- und Montagevorhaben, einer Zeitschwelle.

Ausländische Konzerne begründen regelmäßig unbeabsichtigt eine Betriebsstätte — durch ein länger als erwartet laufendes Projekt, durch Personal mit längeren Aufenthalten vor Ort oder durch einen albanischen Vertreter, dessen Vollmacht weiter reicht als beabsichtigt. Greift ein Abkommen, ist dessen Definition maßgeblich und kann enger sein als die innerstaatliche.

Steuerverwaltung, Zahlung und Rechtsbehelfe

Das Verfahren richtet sich nach dem **Gesetz Nr. 9920 vom 19. Mai 2008 “Über Steuerverfahren”** in geänderter Fassung.

Die Jahressteuererklärung ist bis zum **31. März** des Folgejahres einzureichen, und zwar **auch dann, wenn keine Steuer anfällt**. Vorauszahlungen werden während des Jahres auf Grundlage der Vorjahresschuld geleistet. Die Einreichung erfolgt elektronisch.

Für verspätete Einreichung, verspätete Zahlung und Verkürzung gelten Bußgelder, und auf verspätete Zahlungen laufen Zinsen. **Bußgelder wegen Nichteinreichung fallen unabhängig davon an, ob Steuer geschuldet wird** — ein Punkt, der Einheiten im 0%-Bereich mit einiger Regelmäßigkeit trifft.

Eine Festsetzung kann zunächst im Einspruchsverfahren und sodann vor den Verwaltungsgerichten angegriffen werden. Das **Gesetz Nr. 84/2025** hat mit Wirkung zum 1. Januar 2026 eine freiwillige Vereinbarung mit der Steuerverwaltung für Unternehmen oberhalb der Schwelle von 14.000.000 Lek eingeführt, deren Bedingungen aus dem Gesetz zu entnehmen sind.

Was der 0%-Satz nicht beseitigt

Ein Satz von null ist keine Befreiung vom Steuersystem. Eine Einheit innerhalb der Schwelle muss weiterhin:

die Jahressteuererklärung bis zum 31. März einreichen;

Bücher sowie Eingangs- und Ausgangsregister führen;

einen Jahresabschluss aufstellen;

Rechnungen über das elektronische Fiskalisierungssystem ausstellen;

sich umsatzsteuerlich registrieren und monatlich erklären, sobald der Umsatz 10.000.000 Lek übersteigt; und

Lohnsteuer sowie Sozial- und Krankenversicherungsbeiträge für Arbeitnehmer abführen.



Die Entlastung ist vorübergehend

Artikel 69 ist mit “Übergangsbestimmungen” überschrieben, und der 0%-Satz läuft am **31. Dezember 2029** aus. Die dauerhafte Satzstruktur des Gesetzes ist eine andere: 15% Körperschaftsteuer und progressive Sätze für natürliche Personen.

Ein Vorschlag zur Verlängerung liegt derzeit nicht vor. **Eine Struktur, die von der Dauerhaftigkeit der Entlastung ausgeht, beruht auf einem Datum.**

11 — Umsatzsteuer, Verbrauchsteuern und Zoll

Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer richtet sich nach dem **Gesetz Nr. 92/2014 “Über die Mehrwertsteuer”** in geänderter Fassung und wird von der Generaldirektion für Steuern verwaltet. Das System wurde im Rahmen der Angleichung an den EU-Besitzstand erheblich reformiert und folgt der vertrauten Struktur aus Ausgangsumsatzsteuer, Vorsteuerabzug und periodischen Erklärungen.

Registrierung

Die Registrierung wird verpflichtend, sobald der Jahresumsatz **10.000.000 Lek** übersteigt, etwa 96.000 Euro, gemessen auf **rollierender Zwölfmonatsbasis** und nicht bezogen auf das Kalenderjahr. Eine freiwillige Registrierung unterhalb der Schwelle ist möglich und mitunter vorteilhaft für Unternehmen mit hohen Vorsteuerbeträgen und unternehmerischen Kunden.

Die rollierende Messung überrascht Unternehmen. Die Pflicht kann mitten im Jahr unter Bezugnahme auf die vorangegangenen zwölf Monate ausgelöst werden, ohne dass etwas im Rechnungslegungszyklus darauf aufmerksam macht.

Sätze

Satz	Anwendung
20%	Regelsatz für steuerpflichtige Lieferungen und Leistungen
6%	Ermäßigter Satz für bestimmte Umsätze einschließlich Beherbergungsleistungen
0%	Ausfuhren und weitere gesetzlich bestimmte Kategorien

Die Lücke zwischen den beiden Schwellen

Die Umsatzsteuerschwelle beträgt **10.000.000 Lek**, die Körperschaftsteuerschwelle **14.000.000 Lek**. Sie werden durch verschiedene Gesetze bestimmt und wirken vollständig unabhängig voneinander.

Ein Unternehmen mit 12.000.000 Lek Umsatz liegt daher dazwischen: überhaupt keine Ertragsteuer und zugleich die Pflicht, sich umsatzsteuerlich zu registrieren, auf inländische Umsätze 20% zu berechnen, fiskalisierte Rechnungen auszustellen und monatlich zu erklären. Das Fehlen einer Steuerrechnung verleitet viele Unternehmen zu der Annahme, es sei nichts zu tun, und die umsatzsteuerliche Lage wird entdeckt, wenn die Steuerverwaltung sie aufgreift — dann sind mehrere Monatserklärungen offen.

Pflichten

Ein Registrierter muss Umsatzsteuer zum zutreffenden Satz berechnen, ordnungsgemäße Rechnungen über das Fiskalisierungssystem ausstellen, Eingangs- und Ausgangsregister führen, für jeden Kalendermonat **bis zum 14. des Folgemonats** eine Erklärung abgeben und die geschuldete Steuer bis zum selben Tag zahlen.

Die Erklärung ist unabhängig davon abzugeben, ob im Zeitraum Umsätze angefallen sind. **Auch Nullmeldungen sind einzureichen**, und Bußgelder wegen Nichteinreichung fallen unabhängig von einer Steuerschuld an.

Leistungsort und ausländische Kunden

Wird eine Leistung an einen außerhalb Albaniens ansässigen Kunden ohne Sitz oder Betriebsstätte in Albanien erbracht, ist der Umsatz grundsätzlich **nicht im Anwendungsbereich der albanischen Umsatzsteuer**.

Dies ist für in Albanien registrierte Berater, Entwickler, Auslagerungsbetriebe und andere Dienstleister mit ausschließlich ausländischer Kundschaft von großer Bedeutung: Ihre Leistungen können außerhalb der Steuerbarkeit liegen, obwohl der Umsatz die Registrierungsschwelle übersteigt. Die Prüfung richtet sich nach den Leistungsortregeln und nach Status und Ansässigkeit des Kunden und lässt sich nicht durch Annahme erledigen.

Für bestimmte inländische Umsätze zwischen Unternehmen kann eine **Umkehr der Steuerschuldnerschaft** greifen.

Vorsteuer und Erstattungen

Ein Registrierter kann grundsätzlich die auf Eingangsleistungen entfallende Umsatzsteuer abziehen, soweit sie für steuerpflichtige Umsätze verwendet werden, vorbehaltlich der gesetzlichen Voraussetzungen und Ausschlüsse. Der Abzug setzt gültige Belege voraus, was im albanischen System ordnungsgemäß über das Fiskalisierungssystem ausgestellte Rechnungen bedeutet. **Durch nicht ordnungsgemäße Belege nachgewiesene Eingangsleistungen sind eine wiederkehrende Quelle versagter Vorsteuer.**

Übersteigt die Vorsteuer die Ausgangsumsatzsteuer, entsteht ein Erstattungsanspruch. Erstattungsanträge unterliegen einer Prüfung, und Unternehmen sollten ihre Liquiditätsplanung darauf einstellen, dass eine Erstattung Zeit braucht. Bei kapitalintensiven Vorhaben in der Bauphase kann das aufgelaufene Umsatzsteuerguthaben erheblich sein, und sein Erstattungszeitplan gehört ins Finanzmodell.

Verbrauchssteuern

Die Verbrauchsteuer richtet sich nach dem **Gesetz Nr. 61/2012 “Über Verbrauchssteuern in der Republik Albanien”** in geänderter Fassung und wird von der Zollverwaltung erhoben. Sie betrifft vor

allem Energieerzeugnisse, Alkohol und alkoholische Getränke, Tabakwaren und bestimmte weitere Kategorien.

Sie wird bei Herstellung und Einfuhr erhoben, mit Aussetzungsregelungen für Waren in zugelassenen Lagern bis zur Überführung in den freien Verkehr. Betreiber benötigen eine Bewilligung und müssen Aufzeichnungen führen und Sicherheiten stellen.

Zu beachten ist die durch den normativen Akt Nr. 1 vom 3. April 2026 vorgenommene Änderung, genehmigt durch das Gesetz Nr. 47/2026 (Kapitel 4). **Maßgeblich für die Pflichterfüllung ist der 3. April 2026**, nicht die Veröffentlichung des Genehmigungsgesetzes im Juni.

Zoll und Handel

Der Zoll wird von der Generaldirektion für Zölle nach dem Zollkodex verwaltet, der weitgehend an den EU-Zollrahmen angeglichen ist. Der Zolltarif folgt dem Harmonisierten System, und die üblichen Zollverfahren — Überlassung zum freien Verkehr, Versand, Zolllager, aktive und passive Veredelung, vorübergehende Verwendung — stehen zur Verfügung.

Albaniens präferenzzieller Handelszugang ist umfangreich:

das **Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen** mit der Europäischen Union, das für die große Mehrheit gewerblicher Waren zollfreien Zugang gewährt;

CEFTA für den Westbalkan;

bilaterale Abkommen mit der **Türkei** und den **EFTA**-Staaten;

regionale Regelungen im Rahmen von **Open Balkan** und des Berlin-Prozesses.

Der Präferenzzugang setzt die Erfüllung der **Ursprungsregeln** und den Besitz der zutreffenden Nachweise voraus. Für einen Hersteller, der Komponenten einführt und Fertigwaren in die EU ausführt, ist die Ursprungsprüfung wirtschaftlich zentral und sollte vor Produktionsbeginn geklärt sein, nicht bei der ersten Ausfuhr.

Fiskalisierung und elektronische Rechnungsstellung

Das albanische Fiskalisierungssystem verlangt die Übermittlung von Rechnungen an die Steuerverwaltung in Echtzeit und erfasst Umsätze zwischen Unternehmen, an Verbraucher und an die öffentliche Hand.

Die praktischen Folgen ziehen sich durch diesen Leitfaden: Zertifikat und Software müssen vor der ersten Rechnung vorliegen; außerhalb des Systems ausgestellte Rechnungen sind fehlerhaft und werden durch spätere Fiskalisierung nicht geheilt; und der Vorsteuerabzug hängt von fiskalisierten Belegen ab. Für einen ausländischen Investor, der Rechnungen aus einem Konzern-ERP-System gewohnt ist, ist die Anbindung an die albanische Plattform eine echte Umsetzungsaufgabe und sollte früh eingeplant werden.

Kommunale Abgaben

Die Gemeinden erheben verschiedene Abgaben, im Wesentlichen:

die **Grundsteuer** auf Gebäude und Grundstücke, berechnet nach Wert oder Fläche mit je nach Kategorie und Gemeinde unterschiedlichen Sätzen;

die **Infrastrukturabgabe** auf Neubauten, berechnet auf den Investitionswert und im Genehmigungsverfahren fällig — ein bedeutender Kostenposten für Entwicklungsvorhaben;

die **kommunale Gewerbeabgabe**;

Abgaben für **Beschilderung, Nutzung öffentlicher Flächen** und weitere.

Sätze und Bemessungsgrundlagen unterscheiden sich zwischen den Gemeinden. Bei einem Entwicklungsvorhaben sollte insbesondere die Infrastrukturabgabe von Anfang an eingeplant werden, da sie auf den Investitionswert und nicht auf den Gewinn erhoben wird.

12 — Besteuerung natürlicher Personen

Ansässigkeit und Umfang

Artikel 8 des Gesetzes Nr. 29/2023 bestimmt, ob eine natürliche Person in Albanien steuerlich ansässig ist. Es gibt zwei alternative Tests, und die Erfüllung eines von beiden genügt.

Der 183-Tage-Test. Wer sich im Steuerjahr insgesamt 183 Tage oder mehr in Albanien aufhält, ist ansässig. Die Tage müssen nicht zusammenhängen; Aus- und Einreisen setzen die Zählung nicht zurück; An- und Abreisetage zählen mit.

Der Test der ständigen Wohnstätte und des Mittelpunkts der Lebensinteressen. Wer eine ständige Wohnstätte in Albanien hat, ist ansässig, und das Kriterium des Mittelpunkts der Lebensinteressen stellt darauf ab, wo die wesentlichen familiären Bindungen, der Hauptwohnsitz, die wesentliche wirtschaftliche Betätigung und der gewöhnliche Aufenthalt liegen. Dieser Test kann bei **weniger als 183 Tagen** erfüllt sein und wird nach den Gesamtumständen beurteilt.

Zwei Folgerungen verdienen Hervorhebung. **Für keinen der Tests ist eine gültige Aufenthaltserlaubnis erforderlich** — die Anwesenheit genügt, sodass ein Ausländer in Albanien steuerlich ansässig werden kann, ohne jemals etwas beantragt zu haben. Und der zweite Test entkräftet die verbreitete Planungsannahme, es genüge, unter 183 Tagen zu bleiben.

Ansässige sind mit ihrem **Welteinkommen** steuerpflichtig. Nichtansässige nur mit albanischen Einkünften.

Eine Aufenthaltserlaubnis ist kein Steuerstatus. Der aufenthaltsrechtliche Status wird von den Grenz- und Migrationsbehörden nach dem Gesetz Nr. 79/2021 gewährt. Die steuerliche Ansässigkeit bestimmt die Steuerverwaltung nach Artikel 8 anhand der Tatsachen. Beides fällt häufig zusammen, weshalb der Unterschied so oft übersehen wird, doch beides wird gesondert festgestellt, und jedes kann ohne das andere bestehen.

Die Satzstruktur

Das Gesetz Nr. 29/2023 besteuert die drei Einkunfts-kategorien nach gesonderten Satzstrukturen statt sie zusammenzufassen.

Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit werden progressiv besteuert, mit einem Nullband am unteren Ende und Sätzen von **13%** und **23%** darüber. Die Bandgrenzen sind gesetzlich festgelegt, werden in der Lohnabrechnung monatlich und nicht jährlich angewandt und wurden seit Inkrafttreten des Gesetzes geändert. Veröffentlichte Zahlen weichen zwischen Sekundärquellen ab; **die**

geltenden Bandgrenzen sind dem konsolidierten Gesetzestext und den geltenden Lohnsteuerweisungen zu entnehmen und vor jeder Lohnabrechnung zu bestätigen.

Einkünfte aus Gewerbebetrieb von Selbständigen und Einzelunternehmern fallen unter das Übergangsregime des Artikels 69: Jährliche Bruttoeinkünfte bis 14.000.000 Lek werden bis zum 31. Dezember 2029 mit 0% besteuert, darüber gelten progressive Sätze.

Kapitaleinkünfte werden mit **8%** auf Dividenden und Gewinnausschüttungen und mit **15%** auf sonstige Kapitaleinkünfte einschließlich Zinsen und Veräußerungsgewinne besteuert.

Umqualifizierung gewerblicher Einkünfte

Eine Vorschrift, die von Freiberuflern und Beratern besondere Beachtung verdient: Nach **Artikel 12** des Gesetzes Nr. 29/2023 kann die Steuerverwaltung Einkünfte als **Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit** behandeln, wenn ein sehr hoher Anteil aus einem einzigen oder sehr wenigen Auftraggebern stammt.

Der Unterschied ist erheblich, weil beide Kategorien unterschiedlichen Satzstrukturen unterliegen. Ein Selbständiger mit einem dominierenden Auftraggeber, der auf Grundlage des 0%-Satzes geplant hat, kann bei einer Umqualifizierung ein wesentlich anderes Ergebnis vorfinden.

Dies betrifft auch die verbreitete Gestaltung, bei der ein ausländischer Arbeitgeber eine Person in Albanien als Auftragnehmer statt als Arbeitnehmer beschäftigt. Das Umqualifizierungsrisiko ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz, unabhängig von der Bewertung des Arbeitsverhältnisses.

Abzüge, Freibeträge und steuerfreie Einkünfte

Das Gesetz sieht bestimmte persönliche Abzüge und Freibeträge vor, unter anderem für unterhaltsberechtigte Personen und bestimmte Bildungs- und Gesundheitsaufwendungen, jeweils mit Einkommensgrenzen. Bestimmte Einkünfte sind steuerfrei oder begünstigt, und Sachbezüge sind grundsätzlich steuerpflichtig mit vorgegebenen Bewertungsregeln.

Ausländische Renteneinkünfte werden begünstigt behandelt, was einen wesentlichen Teil der Attraktivität Albaniens für europäische Ruheständler ausmacht. Umfang und Voraussetzungen der Begünstigung sind dem geltenden Gesetzestext und den Umständen des Einzelfalls zu entnehmen — und entscheidend ist, die Position des Heimatstaats nach dem anwendbaren Abkommen gesondert zu klären. Kapitel 16 vertieft dies.

Sozial- und Krankenversicherungsbeiträge

Beiträge entstehen nach dem Sozialversicherungsrecht und werden von der Steuerverwaltung erhoben.

Getragen von	Sozialversicherung	Krankenversicherung	Gesamt
Arbeitgeber	15%	1,7%	16,7%
Arbeitnehmer	9,5%	1,7%	11,2%

Die Beiträge werden auf einer Bemessungsgrundlage mit Unter- und Obergrenze berechnet. Ab dem **1. Januar 2026** beträgt die monatliche Mindestbemessungsgrundlage **50.000 Lek** und die Höchstgrenze **186.416 Lek**. Entgelt unterhalb der Untergrenze wird gleichwohl mit der Untergrenze veranlagt; Entgelt oberhalb der Obergrenze führt nur bis zur Obergrenze zu Beiträgen.

Der monatliche Mindestlohn beträgt ab dem 1. Januar 2026 **50.000 Lek**.

Diese Zahlen werden jährlich überarbeitet, meist zum 1. Januar, und sollten jeden Januar bestätigt werden.

Jahreserklärung

Natürliche Personen, die die gesetzlichen Kriterien erfüllen — einschließlich solcher mit Einkünften aus mehreren Quellen, Einkünften oberhalb bestimmter Schwellen oder ausländischen Einkünften — müssen eine jährliche Einkommensteuererklärung abgeben. Die Frist folgt dem allgemeinen Jahreszyklus, die Einreichung erfolgt elektronisch.

Wer ausschließlich zutreffend an der Quelle besteuerte Arbeitseinkünfte hat, kann außerhalb der Erklärungspflicht liegen; dies sollte jedoch geprüft und nicht unterstellt werden, insbesondere bei ausländischen Einkünften oder ausländischem Vermögen.

Entsandte und grenzüberschreitend Tätige

Für einen in Albanien tätigen Ausländer verläuft die Prüfung in drei Schritten: ob die Person nach Artikel 8 in Albanien steuerlich ansässig ist; was das anwendbare Doppelbesteuerungsabkommen einschließlich seiner Tie-Breaker-Regeln bei doppelter Ansässigkeit vorsieht; und ob für im anderen Staat gezahlte Steuer eine Entlastung besteht.

Albanien wendet die Anrechnungsmethode an, sodass im Abkommensstaat auf dieselben Einkünfte gezahlte Steuer auf die albanische Schuld angerechnet und die Einkünfte nicht freigestellt werden. Die albanische Ansässigkeit führt daher nicht zwingend zu einer albanischen Steuerbelastung, wenn die ausländische Steuer höher ist — wohl aber zu einer albanischen Erklärungspflicht und einer albanischen Prüfung.

Die Sozialversicherung ist von der Einkommensteuer zu trennen und folgt eigenen Regeln. Besteht zwischen Albanien und dem Heimatstaat ein Sozialversicherungsabkommen, kann es für Entsandte den Verbleib im Heimatsystem ermöglichen. Fehlt ein solches, können Beiträge in beiden Staaten anfallen.

13 — Gewinnentnahme und grenzüberschreitende Besteuerung

Die drei Wege

Gewinn gelangt auf einem von drei Wegen zum Eigentümer einer albanischen Gesellschaft: als Gewinnausschüttung, als Vergütung für Leistungen, oder über Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und nahestehenden Personen wie Darlehen, Miete oder konzerninterne Umlagen. Jeder Weg wird unterschiedlich behandelt, und die Wahl wirkt sich erheblich auf die Gesamtkosten aus.

Dividenden

Dividenden und Gewinnausschüttungen unterliegen nach dem Gesetz Nr. 29/2023 einer Steuer von **8%**. Die Steuer fällt im Zeitpunkt der Ausschüttung an und stellt bei einem ansässigen natürlichen Gesellschafter regelmäßig die abschließende Besteuerung dar.

Eine Ausschüttung ist ein Gesellschaftsakt, keine Entnahme. Sie setzt ausschüttungsfähigen Gewinn voraus, festgestellt anhand gebilligter Jahresabschlüsse, sowie einen Beschluss der Gesellschafterversammlung nach dem Gesetz Nr. 9901/2008 und der Satzung. Ohne dieses Verfahren entnommene Beträge sind keine Dividenden und werden von der Steuerverwaltung voraussichtlich ungünstiger eingeordnet — üblicherweise als Arbeitslohn oder als Darlehen an eine nahestehende Person.

Die Gesamtbelastung

Der effektive Satz auf ausgeschütteten Gewinn hängt vollständig von der körperschaftsteuerlichen Lage der Gesellschaft ab, und der Unterschied ist erheblich.

Lage der Gesellschaft	Wirkung auf ausgeschütteten Gewinn
Umsatz über 14.000.000 Lek	15% Körperschaftsteuer auf den Gewinn, sodann 8% auf die Ausschüttung — eine effektive Belastung des ausgeschütteten Gewinns von rund 21,8%
Umsatz höchstens 14.000.000 Lek	0% Körperschaftsteuer bis 31. Dezember 2029, sodann 8% auf die Ausschüttung — eine effektive Belastung von 8%

Dies ist die praktische Bedeutung der Schwelle des Artikels 69 für ein inhabergeführtes Unternehmen. Es geht nicht nur darum, dass die Gesellschaft weniger Steuer zahlt; die gesamten Kosten, Geld zum Eigentümer zu bringen, sinken von rund einem Fünftel auf unter ein Zehntel. Auch dies spricht dafür, die Schwelle vor Jahresende und nicht danach zu betrachten.

Gehalt

Vergütung ist bei der Gesellschaft abziehbar und mindert den steuerpflichtigen Gewinn. Sie unterliegt der progressiven Lohnbesteuerung sowie Sozial- und Krankenversicherungsbeiträgen von **16,7%** beim Arbeitgeber und **11,2%** beim Arbeitnehmer, berechnet zwischen der gesetzlichen Mindest- und Höchstbemessungsgrundlage.

Für eine Gesellschaft, die bereits im 0%-Bereich liegt, bietet ein Gehalt **keinen körperschaftsteuerlichen Vorteil**, weil es keinen zu mindernden Gewinn gibt. Der Abzug ist wertlos, die Beiträge sind eine reale Belastung. Rein steuerlich betrachtet ist die Ausschüttung in dieser Lage regelmäßig der effizientere Weg.

Warum ein Gehalt gleichwohl oft notwendig ist. Steuerliche Effizienz ist nicht die einzige Erwägung. Ein ausländischer Gesellschafter-Geschäftsführer, der eine albanische Aufenthaltserlaubnis auf der Beschäftigungsgrundlage benötigt, braucht einen echten Arbeitsvertrag mit angemeldetem Gehalt und eine Beitragshistorie. Wer Ansprüche in der albanischen Sozialversicherung aufbauen will, braucht Beiträge. Eine Gesellschaft, die Bankfinanzierung sucht, wird anders beurteilt, wenn ihre Geschäftsführung bezahlt wird. Und ein Gesellschafter, der kein Gehalt bezieht, obwohl er in Vollzeit im Unternehmen arbeitet, lädt zu dem Argument ein, Ausschüttungen seien der Sache nach Vergütung.

Die übliche Antwort ist eine Kombination: ein echtes Gehalt in vertretbarer Höhe, der Rest als Ausschüttung.

Nichtansässige Gesellschafter und Abkommensvergünstigungen

Ist der Gesellschafter außerhalb Albaniens ansässig, stellen sich zwei weitere Fragen.

Ermäßigt das anwendbare Abkommen den albanischen Quellensteuersatz unter die innerstaatlichen 8%? Albanien verfügt über ein umfangreiches Abkommensnetz — rund 46 unterzeichnete Abkommen, der größere Teil in Kraft — und die Abkommenssätze auf Dividenden schwanken und hängen häufig von der Beteiligungshöhe ab.

Wie wird die Ausschüttung im Staat des Gesellschafters behandelt? Dies ist die häufiger vernachlässigte Frage, und albanisches Recht beantwortet sie nicht. Eine in Albanien gering besteuerte Dividende kann beim Zufluss hoch besteuert werden, und die albanische Gestaltung ist dann vergeblich. Ist der Gesellschafter eine Gesellschaft, können Schachtelprivilegien im Sitzstaat der Mutter ein ganz anderes Ergebnis liefern als die Lage einer natürlichen Person in demselben Staat.

Abkommensvergünstigungen greifen nicht automatisch. Sie setzen regelmäßig einen Ansässigkeitsnachweis und die Einhaltung der albanischen Verfahrensvoraussetzungen voraus, die vor der Ausschüttung vorliegen sollten.

Darlehen und Geschäfte mit nahestehenden Personen

Eigentümer entnehmen mitunter Mittel als Darlehen der Gesellschaft in der Absicht, die Lage später zu bereinigen. Dies erfordert Sorgfalt. Darlehen an nahestehende Personen werden geprüft, können bei fehlender wirtschaftlicher Substanz oder fehlender Bedienung als Ausschüttung umqualifiziert werden und lösen die Verrechnungspreis- und Zinsschrankenvorschriften des Gesetzes Nr. 29/2023 aus.

Dasselbe gilt für Miete, Managementumlagen und Lizenzgebühren, die die Gesellschaft an ihren Eigentümer oder eine verbundene Einheit zahlt. Jede dieser Positionen kann eine berechnete abziehbare Aufwendung sein, und jede kann versagt werden, wenn sie nicht fremdüblich oder nicht belegt ist.

Hinzurechnungsbesteuerung in der Praxis

Artikel 19 begegnet in der Praxis am häufigsten nicht Konzernen, sondern natürlichen Personen. Das Muster ist vertraut: Ein Unternehmer zieht nach Albanien, wird nach Artikel 8 steuerlich ansässig und behält eine andernorts gegründete operative Gesellschaft — eine US-amerikanische LLC, eine estnische OÜ, eine britische Limited — und belässt Gewinne dort.

Kontrolliert diese Person die ausländische Einheit und trägt diese wesentlich weniger Steuer, als sie in Albanien getragen hätte, können deren nicht ausgeschüttete Gewinne ihr **im Jahr der Entstehung** als persönliche Einkünfte zugerechnet werden. Die ausländische Gesellschaft steht nicht schon deshalb außerhalb des albanischen Systems, weil sie im Ausland eingetragen ist.

Wer nach Albanien zieht und eine ausländische operative Gesellschaft behält, sollte die Lage prüfen lassen, **bevor** er in Albanien steuerlich ansässig wird, und nicht nach Ablauf des ersten Steuerjahres.

Doppelbesteuerungsabkommen

Albanien hat rund 46 Doppelbesteuerungsabkommen unterzeichnet, der größere Teil ist in Kraft; sie decken den größten Teil Europas und eine Reihe weiterer Staaten ab. Eine Übersicht enthält Anhang A.

Greift ein Abkommen, weist es die Besteuerungsrechte zwischen beiden Staaten zu und enthält Tie-Breaker-Regeln für nach innerstaatlichem Recht in beiden Staaten ansässige Personen. Albanien wendet die **Anrechnungsmethode** und nicht die Freistellung an.



Abkommen sind zugleich der Mechanismus, über den mehrere in diesem Leitfaden aufgeworfene Fragen beantwortet werden: der Quellensteuersatz auf Dividenden, Zinsen und Lizenzgebühren; ob eine ausländische Rente im Zahlstaat steuerpflichtig bleibt; ob ein Bauvorhaben eine Betriebsstätte begründet; und welchem Staat das vorrangige Recht zur Besteuerung von Arbeitseinkünften zusteht.

Eine Entscheidungsfolge

Klären, ob die Gesellschaft im betreffenden Jahr unter oder über der Schwelle von 14.000.000 Lek liegt.

Klären, ob der Eigentümer aus aufenthaltsrechtlichen, sozialversicherungsrechtlichen oder bankbezogenen Gründen ein Gehalt benötigt, und in welcher Höhe.

Bestätigen, dass ausschüttungsfähiger Gewinn besteht und die Abschlüsse dies tragen.

Die steuerliche Ansässigkeit des Gesellschafters und das anwendbare Abkommen bestimmen.

Die kombinierten albanischen und ausländischen Kosten jedes Weges vor der Entscheidung durchrechnen, nicht nach der Ausschüttung.

Den Gesellschaftsbeschluss ordnungsgemäß dokumentieren.

14 — Arbeitsrecht

Das Arbeitsrecht ist der Bereich, in dem ausländisch gehaltene Gesellschaften in Albanien am häufigsten Bußgelder auslösen, und selten deshalb, weil die Regeln schwierig wären. Die Pflichten beginnen vor Arbeitsantritt, wiederholen sich monatlich und werden nicht dadurch vermieden, dass man das Verhältnis als Beratung bezeichnet.

Der Rahmen

Das Arbeitsverhältnis richtet sich nach dem **Gesetz Nr. 7961 vom 12. Juli 1995, dem Arbeitsgesetzbuch der Republik Albanien**, in geänderter Fassung. Die Besteuerung von Arbeitseinkünften folgt dem Gesetz Nr. 29/2023, und Sozial- und Krankenversicherungsbeiträge entstehen nach dem Sozialversicherungsrecht und werden von der Steuerverwaltung erhoben.

Die Eintragung einer Gesellschaft beim QKB registriert sie zugleich bei der Steuerverwaltung und den Versicherungsträgern, sodass keine gesonderte Arbeitgeberregistrierung erforderlich ist. Erforderlich ist die Anmeldung jedes einzelnen Arbeitnehmers.

Vor Arbeitsantritt

Ein Arbeitnehmer ist vor Aufnahme der Tätigkeit bei den Behörden anzumelden.

Dies ist die am häufigsten verletzte Pflicht neu gegründeter ausländisch gehaltener Gesellschaften, meist weil der Arbeitgeber annimmt, die Anmeldung erfolge mit der ersten Lohnabrechnung zum Monatsende. Das ist nicht so, und die Sanktion für nicht angemeldete Beschäftigung hängt nicht davon ab, ob eine spätere Anmeldung beabsichtigt war.

Ein **schriftlicher Arbeitsvertrag** ist erforderlich und muss die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben enthalten: Parteien, Position und Aufgaben, Vergütung, Arbeitszeit, Arbeitsort, Dauer, Kündigungsfrist und eine etwaige Probezeit.

Vertragsarten

Verträge können auf **unbestimmte** oder **bestimmte** Zeit geschlossen werden. Der unbefristete Vertrag ist der Regelfall; eine Befristung bedarf eines sachlichen Grundes, und aufeinanderfolgende befristete Verträge für dieselbe Stelle über die gesetzliche Dauer hinaus gelten als unbefristet.

Probezeiten sind bis zur gesetzlichen Höchstdauer zulässig; während ihrer Dauer sind die Kündigungsfristen verkürzt. Teilzeit-, Fernarbeits- und flexible Gestaltungen sind zulässig und werden zunehmend genutzt, besonders im Auslagerungssektor.

Arbeitszeit und Überstunden

Die regelmäßige Arbeitswoche beträgt **40 Stunden**, in der Regel an fünf Tagen. Es gelten tägliche und wöchentliche Höchstgrenzen sowie Mindestruhezeiten und eine Mindestpause.

Überstunden sind innerhalb gesetzlicher Grenzen zulässig und zuschlagspflichtig, mit höheren Zuschlägen für Nacharbeit, Arbeit an Ruhetagen und an Feiertagen. Bestimmte Arbeitnehmergruppen — insbesondere in leitenden oder eigenverantwortlichen Positionen — können teilweise aus dem Arbeitszeitregime herausfallen, doch die Ausnahme ist enger, als Arbeitgeber häufig annehmen.

Mindestlohn und Vergütung

Der **monatliche Mindestlohn beträgt ab dem 1. Januar 2026 50.000 Lek**. Er wird periodisch angepasst, meist zum 1. Januar.

Löhne sind in Lek zu den vereinbarten Terminen zu zahlen, und Lohnabrechnungen sind zu erteilen. Abzüge vom Lohn sind nur in den gesetzlich zugelassenen Fällen statthaft.

Beiträge und Lohnabrechnung

Getragen von	Sozialversicherung	Krankenversicherung	Gesamt
Arbeitgeber	15%	1,7%	16,7%
Arbeitnehmer	9,5%	1,7%	11,2%

Die Beiträge werden zwischen einer monatlichen Mindest- und Höchstbemessungsgrundlage berechnet, die ab dem 1. Januar 2026 **50.000 Lek** und **186.416 Lek** betragen.

Der Arbeitnehmeranteil wird vom Arbeitgeber einbehalten, der beide Anteile monatlich an die Steuerbehörden abführt. **Der Arbeitgeberanteil ist eine über das Bruttogehalt hinausgehende Kosten:** Ein einem Bewerber genanntes Bruttogehalt unterschätzt die Arbeitgeberkosten um rund ein Sechstel. Jede Personalplanung sollte auf Bruttogehalt plus 16,7% aufbauen.

Die monatlichen Pflichten umfassen die Berechnung des Bruttoentgelts, den Einbehalt von Lohnsteuer und Arbeitnehmerbeitrag, die Abgabe der Lohnmeldung, die fristgerechte Abführung, die Erteilung von Lohnabrechnungen, die Führung von Lohnunterlagen sowie die Anmeldung von Eintrittten vor Arbeitsbeginn und die Abmeldung von Austritten.

Urlaub und Feiertage

Arbeitnehmer haben Anspruch auf **bezahlten Jahresurlaub** mindestens im gesetzlichen Umfang, berechnet nach der Beschäftigungsdauer im Kalenderjahr, sowie auf bezahlte **Feiertage**. Albanien

kennt eine beträchtliche Zahl von Feiertagen, darunter weltliche, christliche und muslimische, von denen mehrere jährlich wechselnde Termine haben.

Krankheitsbedingte Ausfallzeiten werden nach dem Sozialversicherungsrecht vergütet, wobei der Arbeitgeber einen Anfangszeitraum trägt und danach der Versicherungsträger eintritt, jeweils gegen ärztliche Bescheinigung.

Mutterschutz, Elternzeit und Familienurlaub

Mutterschutz besteht für einen gesetzlichen Zeitraum vor und nach der Geburt, wobei die Leistung über die Sozialversicherung und nicht durch den Arbeitgeber erbracht wird, vorbehaltlich einer Vorversicherungszeit. Während Schwangerschaft und Mutterschutz besteht Kündigungsschutz.

Regelungen bestehen auch für Vaterschafts- und Elternzeit sowie für Freistellungen in bestimmten familiären Situationen. Arbeitgeber mit Personal in Albanien sollten die geltenden Ansprüche dem Arbeitsgesetzbuch und dem Sozialversicherungsrecht entnehmen, da diese Vorschriften geändert wurden und weitere Angleichung an EU-Standards zu erwarten ist.

Beendigung

Hier machen ausländische Arbeitgeber die meisten Fehler, und die Haftungsrisiken sind erheblich.

Das albanische Recht unterscheidet zwischen der **ordentlichen Kündigung mit Frist** und der **Beendigung aus wichtigem Grund**. Die ordentliche Kündigung setzt kein Fehlverhalten voraus, wohl aber die Einhaltung des Verfahrens des Arbeitsgesetzbuchs — charakteristischerweise ein Gespräch mit dem Arbeitnehmer, zu dem mit vorgeschriebener schriftlicher Vorlauffrist geladen wird und in dem die Gründe erörtert werden, gefolgt von der Kündigungserklärung innerhalb eines bestimmten Zeitfensters danach.

Die Nichteinhaltung des Verfahrens löst eine eigenständige Entschädigungspflicht aus, unabhängig davon, ob der zugrunde liegende Grund tragfähig war.

Gesondert davon kann eine Kündigung als **ungerechtfertigt** angegriffen werden. Stellt ein Gericht fest, dass die Beendigung ohne triftigen Grund erfolgte, kann der Arbeitgeber auf Schadensersatz von bis zu einem Jahresgehalt haften, zusätzlich zur Vergütung für die Kündigungsfrist. Dem Arbeitnehmer steht ein erhebliches Zeitfenster für die Klage zu.

Daraus folgen zwei praktische Punkte. **Die Dokumentation wiegt schwerer als die Sache selbst:** Ein Arbeitgeber mit gutem Grund und fehlerhaftem Verfahren verliert. Und ein Disziplingespräch ist kein Kündigungsgespräch — beides gleichzusetzen ist ein häufiger und teurer Fehler.

Kündigungsfristen richten sich nach der Beschäftigungsdauer. Eine **Abfindung** ist in bestimmten Fällen zu zahlen, vor allem bei Beendigung nach einer qualifizierenden Beschäftigungsdauer.

Massenentlassung

Beabsichtigt ein Arbeitgeber, innerhalb eines bestimmten Zeitraums eine bestimmte Zahl von Arbeitnehmern zu entlassen, gilt das Massenentlassungsverfahren mit Anzeige an und Konsultation der Arbeitnehmervertretung und der Arbeitsbehörden sowie einer Wartefrist. Die Schwellen richten sich nach der Größe der Belegschaft.

Auftragnehmergestaltungen

Ausländische Arbeitgeber beschäftigen Personen in Albanien häufig als selbständige Auftragnehmer in der Auffassung, dies vermeide Lohnabrechnung, Beiträge und Kündigungsschutz. **Zwei Vorschriften machen diese Auffassung unsicher.**

Erstens kann ein Verhältnis, das der Sache nach Beschäftigung ist — Weisungsgebundenheit, Eingliederung, Exklusivität, feste Arbeitszeiten —, ungeachtet der Bezeichnung als Arbeitsverhältnis behandelt werden, mit rückwirkenden Folgen.

Zweitens erlaubt **Artikel 12 des Gesetzes Nr. 29/2023** der Steuerverwaltung, gewerbliche Einkünfte als Arbeitseinkünfte umzuqualifizieren, wenn ein unverhältnismäßiger Anteil aus einem einzigen oder sehr wenigen Auftraggebern stammt. Ein Auftragnehmer, dessen Einkünfte ganz überwiegend von einem Auftraggeber stammen, ist unmittelbar nach dem Gesetz diesem Risiko ausgesetzt.

Diskriminierungsverbot

Das albanische Recht verbietet Diskriminierung in der Beschäftigung unter anderem wegen Geschlecht, Rasse, ethnischer Herkunft, Religion, politischer Überzeugung, Behinderung, Alter und sexueller Orientierung und sieht gleiches Entgelt für gleichwertige Arbeit vor. Zuständig sind neben den Gerichten die Kommissarin für den Schutz vor Diskriminierung.

Arbeitsschutz

Arbeitgeber trifft eine gesetzliche Pflicht zum Arbeitsschutz einschließlich Gefährdungsbeurteilung, Unterweisung, Bereitstellung von Schutzausrüstung und Unfallmeldung. Die staatliche Arbeitsinspektion überwacht die Einhaltung und verfügt über Prüf- und Sanktionsbefugnisse. In Bau, Fertigung und Rohstoffgewinnung sind die Pflichten anspruchsvoller.

Gewerkschaften und Tarifverträge

Die Vereinigungsfreiheit ist verfassungsrechtlich geschützt, und Arbeitnehmer haben das Recht, Gewerkschaften zu bilden und ihnen beizutreten. Tarifverträge können auf Betriebs- oder Branchenebene geschlossen werden. Der gewerkschaftliche Organisationsgrad ist im Privatsektor außerhalb bestimmter Branchen gering; ein ausländischer Arbeitgeber, der eine größere Belegschaft aufbaut, sollte gleichwohl klären, ob ein Branchentarifvertrag anwendbar ist.



Beschäftigung ausländischer Staatsangehöriger

Ein in Albanien beschäftigter Ausländer benötigt eine Arbeitserlaubnis. Nach dem Gesetz Nr. 79/2021 erfolgt dies über die **Einheitserlaubnis**, die Aufenthalt und Arbeitserlaubnis in einem Dokument verbindet. Die lohnbezogenen Pflichten des Arbeitgebers entsprechen denen für albanische Arbeitnehmer.

Ist der ausländische Arbeitnehmer ein bei seiner eigenen Gesellschaft beschäftigter Gesellschafter-Geschäftsführer, **muss die Beschäftigung echt sein**: angemeldeter Vertrag, Gehalt mindestens in Höhe des Mindestlohns und tatsächlich gezahlte Beiträge. Eine nur zum Zweck des Aufenthaltsantrags geschaffene Scheingestaltung ist arbeits- wie aufenthaltsrechtlich angreifbar.

15 — Arbeiten und Wohnen in Albanien

Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen

Einreise, Aufenthalt und Niederlassung von Ausländern richten sich im Wesentlichen nach dem **Gesetz Nr. 79/2021 “Über Ausländer”**, das den früheren Rahmen ersetzt hat und im Oktober 2021 in Kraft trat. Es wurde seither geändert, unter anderem durch das Gesetz Nr. 43/2025. Die Durchführungsbestimmungen — Verfahren, Nachweisanforderungen und Behandlung von Anträgen — enthält der **Ministerratsbeschluss Nr. 858 vom 29. Dezember 2021**.

Da sowohl das Gesetz als auch die untergesetzlichen Regelungen geändert wurden und ein erheblicher Teil der Verfahrensdetails durch ministerielle Weisung statt durch Gesetz bestimmt wird, **sind die Anforderungen im Zeitpunkt der Antragstellung an der geltenden Lage zu überprüfen** und nicht aus veröffentlichten Hinweisen zu übernehmen. Ein weiterer Gesetzentwurf über Ausländer befand sich in öffentlicher Konsultation und kann Teile dieses Rahmens ablösen.

Einreise und wann eine Erlaubnis erforderlich ist

Eine Aufenthaltserlaubnis ist erforderlich, wenn ein Ausländer über den nach dem Visumregime seiner Staatsangehörigkeit zulässigen Zeitraum hinaus bleiben will. Für die meisten Staatsangehörigkeiten sind dies **90 Tage innerhalb von 180 Tagen**. Bestimmte Staatsangehörigkeiten genießen wesentlich längere visumfreie Regelungen, die durch Regierungsbeschluss festgelegt und periodisch überarbeitet werden.

Zwei Punkte werden häufig missverstanden. Eine günstige visumfreie Regelung **ist kein Aufenthaltsstatus**: Sie erlaubt Anwesenheit, nicht Niederlassung, und verleiht kein Recht zu arbeiten. Und der Ablauf einer visumfreien Frist lässt sich nicht rückwirkend heilen.

EU-Staatsangehörige benötigen überhaupt keine Aufenthaltserlaubnis mehr

Dies ist die bedeutendste Änderung der letzten Jahre, und sie liegt zeitlich nach dem größten Teil der veröffentlichten Darstellungen. Mit dem **Gesetz Nr. 43/2025 vom 26. Juni 2025** wurde in das Gesetz Nr. 79/2021 ein neuer **Artikel 33/1** eingefügt. Staatsangehörige von EU-Mitgliedstaaten haben danach das Recht auf Aufenthalt in Albanien für Zeiträume von mehr als drei Monaten **ohne Aufenthaltserlaubnis und ohne Einheitserlaubnis**, wenn sie Arbeitnehmer oder Selbständige sind, über ausreichende Mittel für sich und ihre Familienangehörigen sowie eine in Albanien gültige Krankenversicherung verfügen, oder an einer akkreditierten Bildungseinrichtung eingeschrieben sind.

An die Stelle des Erlaubnisverfahrens tritt eine **Registrierungspflicht**: Die Anmeldung erfolgt online bei der für Grenze und Migration zuständigen Behörde spätestens drei Monate nach der Ankunft; danach wird eine **Registrierungsbescheinigung** ausgestellt. Familienangehörige ohne EU-Staatsangehörigkeit erhalten eine „Aufenthaltskarte eines Familienangehörigen eines EU-Bürgers“ mit fünfjähriger Gültigkeit. Nach fünf Jahren ununterbrochenen rechtmäßigen Aufenthalts besteht ein Recht auf Daueraufenthalt, für bestimmte Gruppen — etwa Personen, die das Rentenalter erreichen, oder dauerhaft Erwerbsunfähige — auch früher.

Schweizer Staatsangehörige sind nicht erfasst, da die Schweiz kein EU-Mitgliedstaat ist. Da die Regelung neu ist, sollten der Stand der Durchführungsbestimmungen und die Verwaltungspraxis vor jedem Verlassen auf sie geprüft werden.

Der Aufbau der Erlaubnisse

Kategorie	Charakter
Typ A	Für einen bestimmten Zeitraum erteilt, nicht verlängerbar
Typ B — Einheitserlaubnis	Verlängerbare Erlaubnis, die Aufenthalt und Arbeitserlaubnis verbindet; die Kategorie, in die die meisten Erstantragsteller fallen
Typ C	Daueraufenthalt, verfügbar nach der qualifizierenden Zeit ununterbrochenen rechtmäßigen Aufenthalts

Die Bedeutung der **Einheitserlaubnis** (*Leje Unike*) liegt darin, dass sie die frühere Trennung von Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis aufgehoben hat. Ein bei einer albanischen Gesellschaft beschäftigter oder in Albanien selbständiger Ausländer erhält ein einziges Dokument, das beides gewährt.

Antragsgrundlagen

Die Erlaubnis wird auf einer angegebenen Grundlage erteilt, und diese bestimmt die erforderlichen Nachweise und das, was der Inhaber rechtmäßig tun darf:

Beschäftigung — bei einem albanischen Arbeitgeber;

Selbständigkeit — bei wirtschaftlicher Tätigkeit im eigenen Namen;

Investition — nach Artikel 39, Buchstabe „k“, bei einer Investition, deren Wert durch gemeinsame Weisung der zuständigen Minister bestimmt wird, unter Bedingungen einschließlich eines vorgeschriebenen Verhältnisses albanischer Arbeitnehmer zu Ausländern und einer Vergütung mindestens in Höhe des Durchschnittsgehalts;

Immobilieigentum — nach Artikel 39, Buchstabe „i“, gegen Nachweis eingetragenen Eigentums im staatlichen Kataster;

Rente — nach Artikel 39, Buchstabe „j“, für Ausländer mit Rentenbezug aus ihrem Heimatstaat;

Ortsunabhängige Arbeit — für Fernarbeitende für ausländische Arbeitgeber oder Auftraggeber;

Familienzusammenführung — für Familienangehörige eines Erlaubnisinhabers;

Studium, Forschung, humanitäre und weitere gesetzliche Gründe.

Das Gesetz Nr. 79/2021 hat ausdrücklich mehrere Kategorien eingeführt, die es zuvor nicht gab, darunter ortsunabhängig Tätige, Rentner, Au-pairs und Staatenlose sowie die auf Immobilieneigentum gestützte Erlaubnis.

Die Antragsgrundlage ist keine Formalie. Sie bestimmt die von den Behörden verlangten Nachweise, die an die Erlaubnis geknüpften Bedingungen und das, was der Inhaber in Albanien rechtmäßig tun darf. Eine Rentnererlaubnis nach Artikel 39, Buchstabe „j“ erlaubt ihrem Inhaber beispielsweise keine wirtschaftliche oder berufliche Tätigkeit. Wer arbeiten will, sollte keinen Antrag auf einer Grundlage stellen, die dies untersagt, und eine spätere Korrektur bedeutet einen neuen Antrag und keine Änderung.

Verfahren

Anträge werden über das Portal **e-Albania** gestellt und von den Grenz- und Migrationsbehörden beschieden. Die Ersterlaubnis wird in der Regel für ein Jahr erteilt und ist verlängerbar; Verlängerungsanträge sind vor Ablauf zu stellen.

Aus dem Ausland stammende Dokumente — Führungszeugnisse, Personenstandsurkunden, Rentenbescheinigungen, Gesellschaftsunterlagen — bedürfen der **Apostille oder konsularischen Legalisation und einer beglaubigten Übersetzung ins Albanische**.

Warum Anträge abgelehnt werden

Ablehnungen sind weit häufiger dokumentarisch als inhaltlich begründet. Der Antragsteller erfüllte die Voraussetzungen; die Akte nicht. Die wiederkehrenden Ursachen sind:

Fehlende Apostille oder Legalisation. Die Bearbeitung im Heimatstaat dauert üblicherweise ein bis drei Wochen, die beglaubigte Übersetzung weitere Tage.

Ein abgelaufenes Führungszeugnis. Diese haben eine begrenzte Gültigkeit, und die Frist läuft ab Ausstellung, nicht ab Einreichung. Antragsteller beschaffen das Zeugnis regelmäßig zuerst, verwenden dann Wochen auf Apostille und Übersetzung und reichen ein Dokument nahe oder jenseits seiner Verwendbarkeit ein.

Krankenversicherung ohne Deckung in Albanien. Policen mit der Formulierung „weltweit außer Wohnsitzland“ qualifizieren nicht, sobald Albanien das Wohnsitzland wird.

Unzureichender Unterkunftsnachweis. Ein Mietvertrag muss in der Regel notariell beurkundet sein, und für bestimmte Grundlagen muss die Wohnung eine Mindestfläche je Bewohner aufweisen.

Die falsche Antragsgrundlage.

Das am leichtesten vermeidbare Scheitern ist der so kurz vor Ablauf des rechtmäßigen Aufenthalts gestellte Antrag, dass eine Nachforderung nicht mehr rechtzeitig erfüllt werden kann. Die Behörden fordern regelmäßig ein weiteres Dokument nach. Bleiben dem Antragsteller drei Wochen rechtmäßigen Aufenthalts und benötigt das Dokument vier Wochen für die Apostille im Ausland,

scheitert der Antrag aus Gründen, die mit der Qualifikation nichts zu tun haben. Den Zeitplan rückwärts vom Ablauf her aufbauen, mit echtem Puffer.

Fristen, Abwesenheiten und Verlängerung

Der Gesetzestext ist an dieser Stelle präziser, als die meisten veröffentlichten Zusammenfassungen vermuten lassen; die Angaben stammen aus dem konsolidierten Text.

Erstantrag — nach Artikel 37 innerhalb von 30 Tagen nach der Einreise beziehungsweise innerhalb der rechtmäßigen visumfreien Aufenthaltsdauer.

Verlängerung — innerhalb der **60 Tage vor Ablauf** der bestehenden Erlaubnis.

Entscheidung — nach Artikel 56 wird eine Einheitserlaubnis bei Erfüllung der Kriterien binnen **vier Wochen** geprüft und erteilt.

Abwesenheiten — nach Artikel 34 kann eine Erlaubnis versagt oder aufgehoben werden, wenn der Inhaber innerhalb eines Jahres **mehr als 180 Tage außerhalb Albaniens** verbracht hat. Artikel 36 erlaubt eine Abwesenheit bis zu 180 Tagen aus berechtigten Gründen, **sofern die Behörden zuvor über die Gründe der Abreise unterrichtet wurden**.

Diese vorherige Unterrichtung wird leicht übersehen und gehört in die Planung jeder längeren Reise — gerade für Ruheständler und Fernarbeitende, die mehrere Monate im Jahr im Heimatstaat verbringen.

Ein weiterer Punkt, der Streit erspart. Nach Artikel 56 Absatz 2 gelten vorbereitende Handlungen zur Eröffnung einer Geschäfts- oder Dienstleistungstätigkeit **nicht als Arbeit**. Wer einreist, um Räume zu besichtigen, Berater zu treffen oder eine Gesellschaft zu gründen, arbeitet damit nicht ohne Erlaubnis.

Daueraufenthalt

Der Daueraufenthalt wird nach **fünf Jahren ununterbrochenen rechtmäßigen Aufenthalts** zugänglich. Die Jahre werden über aufeinanderfolgende befristete Erlaubnisse angesammelt, und es ist grundsätzlich unerheblich, auf welcher Grundlage die jeweilige Erlaubnis erteilt wurde.

Die Ununterbrochenheit ist der Punkt, an dem Anträge am häufigsten scheitern, und zwar aus zwei verschiedenen Gründen.

Abwesenheiten. Längere Zeiträume außerhalb Albaniens können die Ununterbrochenheit unterbrechen. Ruheständler und Fernarbeitende sind besonders gefährdet, da beide häufig Monate im Jahr im Heimatstaat verbringen.

Lücken zwischen Erlaubnissen. Läuft eine Erlaubnis vor Erteilung der Verlängerung ab, ist die Zwischenzeit möglicherweise überhaupt kein rechtmäßiger Aufenthalt, und die qualifizierende Zeit kann neu beginnen statt zu pausieren. Verlängerungsanträge sollten deutlich vor Ablauf gestellt werden — drei Monate sind ein sinnvoller Vorlauf.

In keinem der beiden Fälle ergeht eine Mitteilung. Die Lage wird bei Beantragung des Daueraufenthalts im fünften Jahr entdeckt, und dann sind die Jahre nicht mehr zurückzugewinnen.

Visumfreie Zeit zählt nichts. Qualifizierender Aufenthalt ist Aufenthalt mit Erlaubnis. In Albanien rechtmäßig, aber ohne Aufenthaltserlaubnis verbrachte Zeit trägt nichts zu den fünf Jahren bei. Dies trifft Angehörige von Staaten mit großzügigen visumfreien Regelungen, die mitunter ein Jahr oder länger in Albanien verbringen, bevor sie einen Antrag stellen, und annehmen, diese Zeit zähle. Die fünf Jahre beginnen mit dem Wirksamwerden der ersten Erlaubnis.

Einbürgerung

Die albanische Staatsangehörigkeit durch Einbürgerung richtet sich nach dem **Gesetz Nr. 113/2020 „Über die Staatsangehörigkeit“**, geändert durch das Gesetz Nr. 77/2023 und zuletzt durch das in Kapitel 4 behandelte **Gesetz Nr. 49/2026**.

Die Einbürgerung setzt eine längere Zeit ununterbrochenen rechtmäßigen Aufenthalts voraus als der Daueraufenthalt, nebst den weiteren Voraussetzungen des Staatsangehörigkeitsrechts — typischerweise gesicherter Lebensunterhalt, kein einschlägiges Vorstrafenregister und Bindung an das Land.

Antragsteller sollten auch die Lage nach ihrer bestehenden Staatsangehörigkeit bedenken. Ob die albanische Einbürgerung eine bestehende Staatsangehörigkeit berührt, ist eine Frage des Rechts jenes anderen Staates und nicht des albanischen Rechts, und die Antwort fällt sehr unterschiedlich aus.

16 — Die Aufenthaltswege in der Praxis

Dieses Kapitel überträgt den Rahmen aus Kapitel 15 auf die Frage, wie die wichtigsten Wege für die drei Gruppen tatsächlich funktionieren, die am häufigsten fragen: Unternehmer, Ruheständler und Fernarbeitende.

Das folgenreichste Missverständnis

Das Eigentum an einer albanischen Gesellschaft berechtigt einen Ausländer nicht, in Albanien zu leben.

Nach dem Gesetz Nr. 9901/2008 darf ein Ausländer eine albanische Gesellschaft halten und leiten, ohne hier zu wohnen und ohne albanischen aufenthaltsrechtlichen Status. Viele ausländische Investoren tun genau das: Sie führen das Geschäft aus dem Ausland und besuchen es im Rahmen ihrer visumfreien Berechtigung.

Die Handelsregistereintragung nimmt das QKB nach Handelsrecht vor. Den Aufenthalt gewähren die Grenz- und Migrationsbehörden nach dem Gesetz Nr. 79/2021 nach eigenen Kriterien und eigenen Nachweisen. **Nichts in der Gesellschaftsakte ersetzt einen aufenthaltsrechtlichen Antrag.**

Der Schaden entsteht nicht durch das Missverständnis selbst, sondern durch den Zeitpunkt seiner Entdeckung. Typischerweise reist der Investor an, gründet, nimmt den Betrieb auf und wendet sich seinem Status erst zu, wenn die visumfreie Frist fast abgelaufen ist — zu einem Zeitpunkt, in dem die Gesellschaft möglicherweise noch kein Bankkonto hat, keine Löhne abgerechnet werden können, die Beschäftigungsgrundlage nicht zur Verfügung steht und keine Zeit bleibt, Dokumente aus dem Ausland zu beschaffen und zu legalisieren.

Der Unternehmer

Drei Grundlagen sind einschlägig, alle über die Einheitserlaubnis.

Beschäftigung in der eigenen Gesellschaft

Der am häufigsten genutzte Weg für einen Gesellschafter-Geschäftsführer. Die Gesellschaft schließt einen Arbeitsvertrag mit der Person, meldet die Beschäftigung an, rechnet Löhne ab und führt Sozial- und Krankenversicherungsbeiträge ab; die Person beantragt sodann auf der Beschäftigungsgrundlage.

Dieser Weg funktioniert, weil er genau die Nachweise erzeugt, die die Behörden prüfen: einen eingetragenen albanischen Arbeitgeber, ein angemeldetes Arbeitsverhältnis, ein Gehalt mindestens in Höhe des Mindestlohns und eine Beitragshistorie.

Er hat auch Folgen, die vorab verstanden sein sollten. Arbeitseinkünfte sind in Albanien vom ersten Monat an steuer- und beitragspflichtig, und die Gestaltung muss echt und nicht nominell sein.

Ein Reihenfolgeproblem. Der Beschäftigungsweg setzt eine funktionsfähige Gesellschaft voraus — eingetragen, mit Bankkonto, fiskalisiert und lohnabrechnungsfähig. Da das Geschäftskonto bei einer ausländisch gehaltenen Einheit üblicherweise zwei Wochen oder länger dauert und ohne es keine sinnvolle Lohnabrechnung möglich ist, hängt der aufenthaltsrechtliche Antrag am Zeitplan der Bank. Beide Zeitpläne gehören von Anfang an gemeinsam geplant.

Selbständigkeit

Ein Ausländer kann sich als Einzelunternehmer eintragen lassen und auf der Grundlage der Selbständigkeit beantragen. Die Eintragung ist schnell und günstig.

Die Form begründet unbeschränkte persönliche Haftung, kann keine Partner oder Investoren aufnehmen und ist für viele institutionelle Geschäftspartner ungeeignet. Lässt sich das aufenthaltsrechtliche Ziel ebenso gut über eine Beschäftigung bei einer Sh.p.k. erreichen, ist der Gesellschaftsweg in jeder anderen Hinsicht vorzuziehen.

Der Investorenweg nach Artikel 69

Der Investorengrund wurde durch **Gesetz Nr. 43/2025 vom 26. Juni 2025** als Buchstabe „k“ in Artikel 39 des Gesetzes Nr. 79/2021 eingefügt; dasselbe Gesetz nahm in Artikel 3, Ziffer 57, eine Definition des „Investors“ auf. **Das Gesetz selbst legt die Investitionsschwelle nicht fest**; sie wird durch gemeinsame Weisung der zuständigen Minister bestimmt und kann sich daher ohne Gesetzesänderung ändern. Jede in veröffentlichten Hinweisen genannte Zahl ist an der geltenden Weisung zu überprüfen.

Die Investition ist nicht die einzige Bedingung. Das Gesetz geht davon aus, dass die Tätigkeit ein vorgeschriebenes Verhältnis albanischer Staatsangehöriger zu Ausländern in Belegschaft und Leitung wahrt und dass Arbeitnehmer mindestens in Höhe des Durchschnittsgehalts vergütet werden. Diese Bedingungen fehlen in Zusammenfassungen des Wegs häufig und beeinflussen wesentlich, ob eine bestimmte Investition qualifiziert.

Albanien betreibt kein Residenz-durch-Investition-Programm in dem Sinne, den dieser Begriff in manchen anderen Rechtsordnungen trägt. Werbematerial, das ein albanisches “goldenes Visum” beschreibt, ist mit Vorsicht zu behandeln.

Der Ruheständler

Artikel 39, Buchstabe „j“ sieht eine eigene Grundlage für Ausländer vor, die im Heimatstaat rentenberechtigt sind. Die Kategorie wurde mit der Reform von 2021 eingeführt und spiegelt eine bewusste Politik der Anwerbung ausländischer Ruheständler wider.

In der Praxis angewandte Anforderungen — durch untergesetzliche Regelungen und Verwaltungsweisung und nicht durch das Gesetz bestimmt und daher im Zeitpunkt der Antragstellung zu bestätigen — umfassen:

Anforderung	Einzelheiten
Renteneinkommen	Nachweis einer Jahresrente von mindestens 1.200.000 Lek, etwa 11.600 Euro. Die Zahl ist verwaltungsseitig festgelegt und änderbar.
Bankverbindung	Bestätigung einer albanischen Bank über die Überweisung der Rente nach Albanien
Unterkunft	Notariell beurkundeter Mietvertrag oder Eigentumsnachweis, mit Mindestfläche je Bewohner
Krankenversicherung	In Albanien gültige Deckung für die Dauer der Erlaubnis
Führungszeugnis	Polizeiliches Führungszeugnis des Herkunftsstaats, apostilliert und übersetzt

Die Rente muss nicht aus einer einzigen Quelle stammen; gesetzliche, betriebliche und private Ansprüche können die Anforderung grundsätzlich erfüllen, sofern der Anspruch belegt und das Einkommen stabil ist.

Die Bedingung, die überrascht. Eine nach Artikel 39, Buchstabe „j“ erteilte Erlaubnis berechtigt ihren Inhaber nicht zu wirtschaftlicher oder beruflicher Tätigkeit in Albanien. Ein Ruheständler, der gelegentlich beraten, Immobilien gewerblich vermieten oder in Teilzeit arbeiten möchte, ist von dieser Erlaubnis nicht gedeckt und benötigt eine andere Grundlage. Arbeit auf einer Rentnererlaubnis gefährdet die Erlaubnis bei der Verlängerung.

Die steuerliche Frage, die Ruheständler zuerst stellen sollten

Die albanische Behandlung ausländischer Renteneinkünfte ist günstig und ein wesentlicher Teil der Attraktivität des Landes. Sie ist zugleich komplizierter, als “keine Steuer auf Renten” vermittelt, und erfordert drei getrennte Fragen.

Ist der Ruheständler in Albanien steuerlich ansässig? Nach Artikel 8 des Gesetzes Nr. 29/2023 ist ansässig und mit dem Welteinkommen steuerpflichtig, wer eine ständige Wohnstätte in Albanien hat oder sich 183 Tage oder länger dort aufhält.

Besteuert Albanien die Rente? Das albanische Recht sieht für qualifizierende ausländische Renteneinkünfte eine begünstigte Behandlung vor; Umfang und Voraussetzungen sind dem geltenden Text zu entnehmen.

Besteuert der Heimatstaat sie weiterhin? Dies ist die am häufigsten vernachlässigte Frage, und das albanische Recht beantwortet sie überhaupt nicht. Viele Doppelbesteuerungsabkommen weisen das Besteuerungsrecht für **Pensionen aus öffentlichen Kassen dem Zahlstaat** zu, sodass ein ehemaliger Beamter unabhängig vom Wohnort im Heimatstaat steuerpflichtig bleiben kann. Private

und betriebliche Renten werden innerhalb desselben Abkommens häufig anders behandelt als Beamtenpensionen.

Ein Zielland mit günstiger Rentenbesteuerung nützt nichts, wenn das Abkommen das Besteuerungsrecht beim Heimatstaat belässt. Diese Prüfung gehört vor den Umzug, nicht nach Ablauf des ersten Steuerjahres.

Ortsunabhängig Tätige

Albanien kennt kein Dokument namens "Digital-Nomad-Visum". Es kennt eine Kategorie von Ausländern — den ortsunabhängig Tätigen —, eingeführt durch das Gesetz Nr. 79/2021 und über die Einheitserlaubnis abgewickelt.

Die Kategorie erfasst Personen, die in Albanien wohnen und aus der Ferne für einen außerhalb Albaniens ansässigen Arbeitgeber oder für Kunden außerhalb Albaniens arbeiten. Die Nachweise betreffen typischerweise Bestand und Fortdauer des ausländischen Engagements, ausreichendes Einkommen, Unterkunft, in Albanien gültige Krankenversicherung und ein Führungszeugnis.

Die Zwölfmonatsbefreiung, und was danach kommt

Das Merkmal, das Albanien von den meisten konkurrierenden Rechtsordnungen unterscheidet, ist die Behandlung der steuerlichen Ansässigkeit. Nach dem **Gesetz Nr. 25/2022** genießt ein Ausländer mit einer qualifizierenden Digital-Nomad-Erlaubnis eine **zwölfmonatige Befreiung von der albanischen steuerlichen Ansässigkeit**.

In diesem Zeitraum ist die Person in Albanien nicht steuerlich ansässig, und Albanien hat keinen Zugriff auf ihr Welteinkommen. Für einen Fernarbeitenden, dessen Einkünfte vollständig außerhalb Albaniens entstehen, ist das ein echter und erheblicher Vorteil.

Was im zweiten Jahr geschieht. Die Befreiung ist ein Zwölfmonatsfenster und kein dauerhaftes Merkmal der Erlaubnis. Nach ihrem Ablauf gelten die gewöhnlichen Tests des Artikels 8, und ein Fernarbeitender, der bis dahin eine Wohnstätte und eine Aufenthaltsdauer in Albanien begründet hat, wird ansässig und mit dem Welteinkommen steuerpflichtig. Wer einen zwei- oder dreijährigen Aufenthalt auf Grundlage der Lage im ersten Jahr plant, sollte das zweite Jahr durchrechnen, bevor es eintritt.

Zwei weitere Vorschriften betreffen Fernarbeitende besonders. Kontrolliert die Person eine im Ausland gegründete Gesellschaft, kann **Artikel 19** ihr deren nicht ausgeschüttete Gewinne zurechnen, sobald sie ansässig wird. Und **Artikel 12** erlaubt die Umqualifizierung gewerblicher Einkünfte in Arbeitseinkünfte bei Konzentration auf sehr wenige Auftraggeber — ein reales Risiko für einen Freiberufler mit einem dominierenden Auftraggeber.

Familienangehörige

Die Familienzusammenführung ist eine eigene Grundlage nach dem Gesetz Nr. 79/2021 und erlaubt Familienangehörigen eines Erlaubnisinhabers, eigene Erlaubnisse zu erhalten. Der auf einer Zusammenführungserlaubnis beruhende Aufenthalt ist selbst rechtmäßiger Aufenthalt und zählt für die eigenen qualifizierenden Zeiten dieser Person.

Umfasst das langfristige Ziel einer Familie den Daueraufenthalt oder die Einbürgerung für mehrere Personen, lohnt sich die Planung der Antragsreihenfolge von Anfang an, da jede Person ihre eigene qualifizierende Zeit ab Wirksamwerden ihrer eigenen Erlaubnis ansammelt.

Praktische Punkte für alle Wege

Vom ersten Tag an **jede Ein- und Ausreise zeitnah festhalten**. Die Rekonstruktion von fünf Jahren aus Passstempeln ist unzuverlässig und mitunter unmöglich.

Jede Verlängerung mindestens drei Monate vor Ablauf terminieren. Das Ablaufdatum ist die Frist für die Entscheidung, nicht für den Antrag.

Jede Erlaubnis, jeden Bescheid und jeden Beleg aufbewahren. Der Antrag auf Daueraufenthalt verlangt Nachweise für den gesamten Zeitraum.

Vor einer längeren Abwesenheit beraten lassen, nicht nach der Rückkehr.

Die steuerliche Lage gesondert prüfen. Langer Aufenthalt und steuerliche Ansässigkeit werden nach verschiedenen Gesetzen bestimmt, und die Antworten fallen nicht immer zusammen.

17 — Immobilien und Eigentumsrechte

Warum albanische Immobilien anders sind

Der Eigentumstitel an albanischen Grundstücken hat eine kompliziertere Geschichte als in den meisten europäischen Rechtsordnungen, und dies ist die wichtigste praktische Frage bei albanischen Immobilien.

Privateigentum wurde unter dem kommunistischen Regime vollständig abgeschafft. Nach 1991 wurde es durch eine Kombination aus Restitution an frühere Eigentümer, Privatisierung an Nutzer, Verteilung landwirtschaftlicher Flächen an Genossenschaftsmitglieder und Legalisierung informeller Bauten wiederhergestellt. Diese Verfahren liefen parallel, wurden von verschiedenen Stellen verwaltet und führten nicht immer zu widerspruchsfreien Ergebnissen. Im Ergebnis kann an einem Grundstück konkurrierende Ansprüche aus verschiedenen Nachwendeverfahren bestehen.

Kein albanischer Immobilienerwerb sollte ohne Titelprüfung erfolgen, und die Prüfung muss hinter die aktuelle Eintragung zurückgehen.

Das Kataster

Die **Staatliche Katasteragentur** führt das Register über unbewegliches Vermögen und verzeichnet Eigentum, Grenzen, Belastungen und dingliche Rechte. Die Eintragung ist für den Eigentumsübergang konstitutiv: Ein Verkauf ist mit der Eintragung vollzogen, nicht mit der Vertragsunterzeichnung.

Das Register wurde weitgehend digitalisiert, und seine Verlässlichkeit hat sich erheblich verbessert. Es ist jedoch keine Garantie für einen guten Titel in der Weise, wie es ein deutsches Grundbuch ist, und historische Aufzeichnungen sind stellenweise unvollständig.

Erwerb durch Ausländer

Gebäude und bebaute Grundstücke können von ausländischen natürlichen und juristischen Personen grundsätzlich ohne Beschränkung erworben werden.

Landwirtschaftliche Flächen unterliegen Beschränkungen. Die Rechtslage hängt von der Art der Fläche und dem Status des Erwerbers ab, und Gestaltungen über eine albanische Gesellschaft sind üblich. Umfasst eine Investition landwirtschaftliche Flächen, ist die Lage vor jeder Verpflichtung zu klären.

Grundstücke allgemein können Bedingungen unterliegen, in manchen Fällen einschließlich der Verpflichtung des Erwerbers zu einer Investition bestimmter Höhe. In Küsten- und Grenzgebieten können zusätzliche Beschränkungen gelten.

Der Erwerbsvorgang

Die Übertragung erfolgt durch einen vor einem **albanischen Notar** errichteten Vertrag und die Eintragung im Kataster. Der Notar prüft Identität, Geschäftsfähigkeit und den eingetragenen Bestand, doch seine Rolle ersetzt keine Prüfung der Titelhistorie.

Die wesentlichen Prüfungspunkte sind:

- die Erwerbskette und ihr Ursprung in Restitution, Privatisierung oder Legalisierung;
- konkurrierende Ansprüche früherer Eigentümer oder Nutzer;
- eingetragene Belastungen, Hypotheken und Dienstbarkeiten;
- Grenzen und ihre Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Grundstück;
- planungsrechtlicher Status und zulässige Nutzung;
- bei Gebäuden, ob rechtmäßig genehmigt oder nachträglich legalisiert wurde;
- offene Kommunalabgaben und Versorgungsverbindlichkeiten.

Steuern auf Immobilien

Steuer	Lage
Grunderwerbsteuer	Bei Übertragung fällig, berechnet nach Wert oder Fläche je nach Kategorie
Grundsteuer	Jährliche kommunale Abgabe auf Gebäude und Grundstücke
Infrastrukturabgabe	Auf Neubauten, berechnet auf den Investitionswert, im Genehmigungsverfahren fällig
Veräußerungsgewinne	Nach dem Gesetz Nr. 29/2023 steuerpflichtig
Mieteinkünfte	Steuerpflichtig; die Behandlung hängt davon ab, ob eine gewerbliche Tätigkeit vorliegt
Umsatzsteuer	Bestimmte Grundstücksumsätze sind befreit; Neubau kann steuerpflichtig sein

Bau und Genehmigung

Eine Entwicklung erfordert Planungs- und Baugenehmigungen der zuständigen Behörde, in der Regel der Gemeinde, nach dem Raumordnungs- und Baurecht. Das Verfahren umfasst die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumplan, technische Freigaben, erforderlichenfalls eine Umweltprüfung und die Zahlung der Infrastrukturabgabe.

Genehmigungszeiträume sind eine wesentliche Projektrisikoprüfung, und Küsten- und Tourismusvorhaben haben zusätzliche Ebenen, darunter Umwelt- und in Schutzgebieten besondere Freigaben.

Miete und Pacht

Gewerbliche Mietverhältnisse richten sich nach dem Zivilgesetzbuch und der Parteivereinbarung, mit vergleichsweise geringem zwingendem Schutz gegenüber manchen europäischen Rechtsordnungen. Die wesentlichen wirtschaftlichen Punkte — Laufzeit, Verlängerung, Mietanpassung, Nebenkosten, Instandhaltung, Übertragung und Beendigung — sind Verhandlungssache und sollten ausdrücklich geregelt werden.

Mietverträge bestimmter Dauer und solche, die für Aufenthaltsanträge herangezogen werden, bedürfen der notariellen Beurkundung und müssen für aufenthaltsrechtliche Zwecke die Flächenanforderung erfüllen.

18 — Geistiges Eigentum

Rahmen

Das gewerbliche Eigentum richtet sich nach dem **Gesetz Nr. 9947 vom 7. Juli 2008 “Über gewerbliches Eigentum”** in geänderter Fassung — zuletzt durch das Gesetz Nr. 88/2026 (Kapitel 4) — und wird von der **Generaldirektion für gewerbliches Eigentum (DPPI)** verwaltet.

Urheberrecht und verwandte Schutzrechte richten sich nach gesondertem Recht.

Albanien ist Vertragspartei der wesentlichen internationalen Instrumente, darunter der Pariser Verbandsübereinkunft, der Berner Übereinkunft, des Patentrechtsabkommens, des Madrider Protokolls für Marken und des Haager Abkommens für gewerbliche Muster, und ist Mitglied der WIPO und der WTO mit den daraus folgenden TRIPS-Verpflichtungen.

Schutzfähige Rechte

Recht	Dauer	Anmerkungen
Patente	20 Jahre ab Anmeldung, vorbehaltlich Jahresgebühren	Nationale Anmeldung, PCT-Nationalphase oder Validierung
Gebrauchsmuster	Kürzere Dauer	Geringere Erfindungshöhe
Marken	10 Jahre, unbegrenzt verlängerbar	Nationale Anmeldung oder Madrider Protokoll
Gewerbliche Muster	Verlängerbar bis zur gesetzlichen Höchstdauer	National oder über das Haager Abkommen
Geografische Angaben	Fortlaufend	Bedeutsam für Agrar- und Lebensmittelerzeugnisse
Urheberrecht	Grundsätzlich Leben plus 70 Jahre	Entsteht ohne Eintragung

Praktische Punkte für ausländische Rechtsinhaber

Früh anmelden. Albanien wendet für Marken das Prioritätsprinzip der Ersteintragung an. Eine ausländische Marke, die ohne vorherige albanische Eintragung in den Markt eintritt, ist der vorsorglichen Anmeldung durch Dritte ausgesetzt, und die nachträgliche Bereinigung ist teuer und unsicher.

Internationale Registrierungen erstrecken. Für die meisten ausländischen Konzerne ist die Benennung Albaniens nach dem Madrider Protokoll für Marken und nach dem Haager Abkommen für Muster der effiziente Weg.

Die konzerninterne Lizenz beachten. Nutzt eine albanische Einheit Konzernschutzrechte, sollte die Lizenz dokumentiert und gegebenenfalls eingetragen werden. Die Preisbildung muss nach den

Verrechnungspreisvorschriften des Gesetzes Nr. 29/2023 vertretbar sein, und ins Ausland gezahlte Lizenzgebühren unterliegen der Quellensteuer vorbehaltlich Abkommensvergünstigungen.

Auf Übergangsbestimmungen achten. Das Gesetz Nr. 88/2026 hat den Rahmen geändert, und Verfahrensänderungen enthalten häufig Übergangsbestimmungen für anhängige Anmeldungen.

Durchsetzung

Die Durchsetzungswege umfassen Zivilverfahren wegen Verletzung einschließlich einstweiliger Maßnahmen; behördliche Maßnahmen, insbesondere **Grenzbeschlagnahmemaßnahmen**, die es Rechtsinhabern erlauben, ihre Rechte anzumelden und verdächtige Waren bei der Einfuhr zurückhalten zu lassen; und Strafverfahren wegen Marken- und Produktpiraterie in bestimmten Fällen.

Grenzmaßnahmen sind das praktisch wirksamste Instrument für einen Markeninhaber, der Fälschungen befürchtet, und die Anmeldung beim Zoll sollte Teil jeder Markteintrittsplanung für eine Verbrauchermarke sein.

Für die zivilrechtliche Durchsetzung gilt die allgemeine Anmerkung zur Dauer albanischer Gerichtsverfahren aus Kapitel 22.

19 — Rechnungslegung, Berichterstattung und Prüfung

Rahmen

Rechnungslegung und Finanzberichterstattung richten sich nach dem **Gesetz Nr. 25/2018 “Über Rechnungslegung und Jahresabschlüsse”**, geändert durch das Gesetz Nr. 87/2026, dem albanischen Angleichungsinstrument für die **EU-Richtlinie 2013/34/EU**.

Einheiten wenden je nach Größenklasse und Art ihrer Tätigkeit entweder die **Nationalen Rechnungslegungsstandards** oder die **IFRS** an. Größere Einheiten und solche in regulierten Sektoren müssen grundsätzlich IFRS anwenden; kleinere wenden nationale Standards an, mit einem vereinfachten Rahmen für die kleinsten.

Die Bücher sind in albanischer Sprache und in Lek zu führen, wobei parallele Aufzeichnungen in einer anderen Sprache und Währung für Konzernzwecke zulässig sind.

Pflichten

Jede eingetragene Einheit muss:

Bücher sowie **Eingangs- und Ausgangsregister** führen;

Rechnungen über das **elektronische Fiskalisierungssystem** ausstellen;

einen **Jahresabschluss** aufstellen; und

Unterlagen für die gesetzliche Dauer aufbewahren.

Diese Pflichten gelten unabhängig vom Steuersatz der Einheit, also auch für Einheiten im 0%-Bereich nach Artikel 69 des Gesetzes Nr. 29/2023. In diesem Punkt irren ausländische Investoren regelmäßig und teuer.

Einreichung und Offenlegung

Jahresabschlüsse sind einzureichen und oberhalb bestimmter Schwellen offenzulegen. Der Einreichungszyklus läuft parallel zur Jahressteuererklärung, die bis zum **31. März** fällig ist.

Abschlussprüfung

Eine Prüfung ist für Einheiten oberhalb bestimmter Größenschwellen — gemessen an Umsatz, Bilanzsumme und Mitarbeiterzahl — sowie für Einheiten in regulierten Sektoren und solche, die IFRS anwenden, unabhängig von der Größe erforderlich.

Prüfungen sind von in Albanien registrierten Abschlussprüfern durchzuführen; der Berufsstand wird von der öffentlichen Aufsichtsstelle beaufsichtigt. Konzernprüfer aus anderen Rechtsordnungen können eine albanische Abschlussprüfung ohne albanische Registrierung nicht zeichnen, was für ausländische Konzerne bei der Prüfungsplanung praktisch bedeutsam ist.

Das Gesetz Nr. 87/2026 kann die Größenschwellen verschoben haben, und jede Einheit in Schwellennähe sollte die geltende Lage und das erste betroffene Geschäftsjahr klären.

Praktische Hinweise für ausländische Konzerne

Das albanische Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Ein Konzern mit abweichendem Berichtsjahr muss überleiten.

Die Fiskalisierungsanbindung ist eine echte Umsetzungsaufgabe und keine Formalie — das Konzern-ERP muss entweder an die albanische Plattform anbinden, oder die Einheit muss einen gesonderten konformen Rechnungsstellungsprozess betreiben.

Die lokale Buchführung wird von ausländisch gehaltenen Einheiten in der Regel ausgelagert, und die Qualität dieses Dienstleisters ist überproportional wichtig. Die meisten Steuersanktionen ausländisch gehaltener Gesellschaften in den ersten Jahren beruhen auf Buchführungs- und Einreichungsfehlern und nicht auf materiellen Steuerpositionen.

20 — Wettbewerb und Fusionskontrolle

Rahmen

Das Wettbewerbsrecht richtet sich nach dem **Gesetz Nr. 9121/2003 “Über den Schutz des Wettbewerbs”** in geänderter Fassung und wird von der **Albanischen Wettbewerbsbehörde** durchgesetzt. Der Rahmen ist dem EU-Wettbewerbsrecht nachgebildet, und die Praxis der Behörde stützt sich auf EU-Präzedenzfälle.

Wettbewerbsbeschränkende Vereinbarungen und Marktmachtmissbrauch

Die Verbote entsprechen den Artikeln 101 und 102 AEUV:

Wettbewerbsbeschränkende Vereinbarungen — Vereinbarungen, Beschlüsse und abgestimmte Verhaltensweisen, die eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezwecken oder bewirken, sind verboten. Kernbeschränkungen — Preisabsprachen, Marktaufteilung, Mengenbeschränkung, Angebotsabsprachen — gelten als bezweckte Verstöße. Vertikalvereinbarungen einschließlich Vertriebs- und Franchisegestaltungen werden nach einem Rahmen beurteilt, der der EU-Vertikal-GVO entspricht.

Missbrauch einer marktbeherrschenden Stellung — ein marktbeherrschendes Unternehmen darf seine Stellung nicht missbrauchen, sei es durch überhöhte oder Verdrängungspreise, Lieferverweigerung, Kopplung, Diskriminierung oder marktabschottende Ausschließlichkeitsbindungen.

Verstöße werden mit umsatzbezogenen Geldbußen geahndet, und die Behörde verfügt über Ermittlungsbefugnisse einschließlich Nachprüfungen.

Fusionskontrolle

Zusammenschlüsse, die die gesetzlichen Umsatzschwellen erreichen, sind **vor Vollzug bei der Behörde anzumelden und freizugeben**. Die Schwellen bemessen sich nach kombinierten und individuellen Umsätzen in Albanien und weltweit und sind am geltenden Gesetz zu prüfen.

Ein Zusammenschluss umfasst eine Verschmelzung, einen Kontrollerwerb und die Gründung eines Vollfunktions-Gemeinschaftsunternehmens. **Kontrolle** wird nach der Möglichkeit bestimmenden Einflusses beurteilt, der auch unterhalb einer Mehrheitsbeteiligung bestehen kann.

Zwei Punkte treffen ausländische Konzerne regelmäßig.

Globale Transaktionen können eine albanische Anmeldepflicht auslösen. Erreichen die Beteiligten die albanischen Umsatzschwellen, ist eine Anmeldung erforderlich, auch wenn die Transaktion in keinem wirtschaftlichen Sinne einen Albanienbezug hat. Dies gehört in den Transaktionszeitplan und nicht in die nachträgliche Entdeckung.

Der Vollzug vor Freigabe ist verboten. Gun-Jumping wird unabhängig davon sanktioniert, ob die Transaktion freigegeben worden wäre.

Sektorale Regulierer

Sektorale Aufsichtsbehörden nehmen in ihren Bereichen wettbewerbsnahe Funktionen wahr, darunter die Bank von Albanien, die Finanzaufsichtsbehörde, ERE im Energiebereich und AKEP in der elektronischen Kommunikation.

Staatliche Beihilfen

Staatliche Beihilfen sind gesondert geregelt, an den EU-Rahmen angeglichen und werden von der Beihilfenbehörde beaufsichtigt. Dies ist für Investoren erheblich, die Anreize mit öffentlichen Stellen verhandeln: Ein Anreiz, der eine rechtswidrige Beihilfe darstellt, ist angreifbar, und die Angleichungsverpflichtungen im Beitrittsprozess verschärfen die Prüfung.

21 — Datenschutz und Cybersicherheit

Datenschutz

Das albanische Datenschutzrecht wurde durch das **Gesetz Nr. 124/2024 “Über den Schutz personenbezogener Daten”** neu gefasst, das das albanische Recht weitgehend an die **EU-Datenschutz-Grundverordnung** angleicht. Es ersetzte den früheren Rahmen und trat mit Übergangsfristen in Kraft.

Für ein bereits DSGVO-konformes Unternehmen wird der albanische Rahmen vertraut sein. Die wesentlichen Merkmale sind:

Rechtsgrundlage für jede Verarbeitung, nach Artikel 6 DSGVO entsprechenden Tatbeständen;

Betroffenenrechte einschließlich Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Übertragbarkeit und Widerspruch;

Pflichten von Verantwortlichen und Auftragsverarbeitern einschließlich schriftlicher Verarbeitungsverträge;

Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten;

Datenschutz-Folgenabschätzungen bei hohem Risiko;

Datenschutzbeauftragte, sofern die Kriterien erfüllt sind;

Meldung von Verletzungen an die Aufsichtsbehörde und erforderlichenfalls an die Betroffenen innerhalb vorgegebener Fristen;

Beschränkungen für Drittlandübermittlungen, mit Mechanismen entsprechend Angemessenheitsbeschluss, Standardvertragsklauseln und Ausnahmen;

Geldbußen in wesentlich höherem Rahmen als unter dem Vorgängerregime.

Aufsichtsbehörde ist die **Kommissarin für das Recht auf Information und den Schutz personenbezogener Daten**.

Praktische Punkte

Konzernrichtlinien müssen lokalisiert und nicht nur übersetzt werden. Ein ausländischer Konzern, der seinen DSGVO-Rahmen auf eine albanische Tochter erstreckt, sollte prüfen, ob die albanischen Anforderungen erfüllt sind, statt Gleichwertigkeit zu unterstellen, insbesondere bei Registrierung, Meldefristen und der Stellung der Aufsichtsbehörde.

Die Verarbeitung von Beschäftigtendaten ist ein häufiger Bereich der Nichteinhaltung. Albanische Arbeitgeber verarbeiten erhebliche personenbezogene Daten von Beschäftigten und Bewerbern, und Rechtsgrundlage, Aufbewahrung und Informationspflichten gelten uneingeschränkt.

Drittlandübermittlungen sind für jeden Konzern mit gemeinsamen Systemen erheblich. Übermittlungen aus Albanien an ausländische Konzerngesellschaften erfordern einen gültigen Übermittlungsmechanismus.

Cybersicherheit

Die Cybersicherheit richtet sich nach dem Cybersicherheitsrecht und wird von der nationalen Cybersicherheitsbehörde beaufsichtigt. Betreiber kritischer und wichtiger Informationsinfrastruktur — in Sektoren wie Energie, Bankwesen, Telekommunikation, Gesundheit und öffentliche Verwaltung — tragen erhöhte Pflichten zu Risikomanagement, Vorfallmeldung und Resilienz. Eine weitere Angleichung an den EU-NIS-Rahmen ist im Rahmen des Beitrittsprozesses zu erwarten.

Elektronische Identität und Vertrauensdienste

Albanien betreibt einen Rahmen für elektronische Identität und elektronische Signaturen, der das Portal **e-Albania** trägt. Qualifizierte elektronische Signaturen haben Rechtswirkung, und der Zugang zu einem erheblichen Teil der staatlichen Leistungen setzt eine albanische elektronische Identität voraus.

Für einen ausländischen Investor ist dies eine praktische Vorbedingung. Registeranmeldungen, Steuererklärungen, Genehmigungsanträge und ein großer Teil des Behördenverkehrs laufen über e-Albania, und die Zugangsdaten müssen vorliegen, bevor diese Funktionen ausgeführt werden können. Es ist ein Routineschritt, aber ein Schritt, und er gehört in den Umsetzungsplan statt bei der ersten Einreichung entdeckt zu werden.

22 — Streitbeilegung und Insolvenz

Die realistische Lage zur Prozessführung

Albanische Zivil- und Handelsprozesse sind langsam. Die 2016 begonnene Justizreform mit der Überprüfung von Richtern und Staatsanwälten hat erhebliche Richtervakanzen und Verfahrensrückstände hervorgebracht, die nicht vollständig abgebaut sind.

Ein ausländischer Investor sollte davon ausgehen, dass ein Streitiges Handelsverfahren Jahre und nicht Monate dauert. Das ist kein Grund, Albanien zu meiden; es ist ein Grund, den Streitbeilegungsklauseln bei Vertragsschluss ernsthafte Aufmerksamkeit zu widmen, wenn die Wahl nichts kostet.

Gerichtsaufbau

Zivil- und Handelsstreitigkeiten werden von den erstinstanzlichen Gerichten verhandelt, mit Berufung zu den Berufungsgerichten und Revision zum Obersten Gerichtshof. **Verwaltungsgerichte** entscheiden Streitigkeiten mit Behörden, einschließlich Steuerfestsetzungen, Genehmigungsentscheidungen und Vergaberügen, und arbeiten nach eigenem Verfahrensrecht mit im Allgemeinen kürzeren Fristen als die ordentlichen Zivilgerichte.

Urteile werden über den Gerichtsvollzieherdienst vollstreckt, wobei sowohl öffentliche als auch private Gerichtsvollzieher tätig sind. Die Vollstreckung gegen einen zahlungsfähigen Schuldner mit auffindbarem Vermögen ist im Allgemeinen wirksam; die Vollstreckung gegen einen Schuldner, der Vermögen beiseitegeschafft hat, ist eine andere Sache — weshalb einstweilige Maßnahmen zu Beginn eines Streits Aufmerksamkeit verdienen.

Schiedsverfahren

Schiedsverfahren stehen zur Verfügung und sind der empfohlene Weg für Verträge von Bedeutung.

Albanien ist Vertragspartei des **New Yorker Übereinkommens**, sodass ausländische Schiedssprüche in Albanien vorbehaltlich der begrenzten Versagungsgründe anerkannt und vollstreckt werden. Für einen ausländischen Investor ist dies der entscheidende Punkt: Ein an einem Schiedsort wie Wien, Zürich, London oder Paris erlangter Schiedsspruch ist hier vollstreckbar, ohne dass die Sache neu verhandelt wird.

Institutionelle Schiedsverfahren nach ICC-, VIAC-, SCC- oder ähnlichen Regeln werden für grenzüberschreitende Verträge häufig gewählt. Inländische Schiedsverfahren sind möglich, aber weniger entwickelt.

Investor-Staat-Schiedsverfahren können nach einem anwendbaren Investitionsschutzabkommen oder dem Energiechartavertrag und nach dem ICSID-Übereinkommen zur Verfügung stehen. Auch dies spricht dafür, die Holdingjurisdiktion bereits bei der Strukturierung zu bedenken.

Mediation

Die Mediation ist gesetzlich vorgesehen und in bestimmten Streitkategorien vorgeschrieben oder gefördert. Sie wird eher in Familien- und kleineren Zivilsachen als in bedeutenden Handelsstreitigkeiten genutzt, kann aber wirksam sein, wenn eine fortbestehende Geschäftsbeziehung auf dem Spiel steht.

Punkte für die Vertragsgestaltung

Für jeden Vertrag von Bedeutung mit einem albanischen Partner:

Das anwendbare Recht ausdrücklich wählen und erwägen, ob albanisches oder ein ausländisches Recht der Transaktion besser dient.

Für wesentliche Verträge Schiedsverfahren wählen, mit Institution und Schiedsort außerhalb Albaniens, sofern nicht positive Gründe für eine Prozessführung hier sprechen.

Einstweiligen Rechtsschutz regeln und klären, ob das Schiedsgericht oder ein staatliches Gericht zuständig sein soll.

Die Sprache regeln — Vertragssprache, Verfahrenssprache und die maßgebliche Fassung.

Sicherheiten erwägen — Bürgschaften, Konzernmuttergarantien, Treuhand- oder Einbehaltsregelungen —, denn bei der Vollstreckung geht Wert verloren.

Insolvenz

Die Insolvenz richtet sich nach dem **Gesetz Nr. 110/2016 “Über die Insolvenz”** in geänderter Fassung, das den Rahmen modernisiert und neben der Liquidation Sanierungsverfahren eingeführt hat.

Verfahren können auf Antrag des Schuldners oder eines Gläubigers eröffnet werden, gestützt auf Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung. Ein Insolvenzverwalter wird bestellt, und ein Moratorium hemmt die Einzelvollstreckung.

Die **Sanierung** ermöglicht eine Fortführungsrestrukturierung nach einem von den Gläubigern angenommenen und vom Gericht bestätigten Plan. Die **Liquidation** führt zur Verwertung der Masse und zur Verteilung nach der gesetzlichen Rangfolge, die gesicherte Gläubiger, sodann bestimmte bevorrechtigte Forderungen einschließlich bestimmter Arbeitnehmer- und Steuerforderungen, sodann einfache ungesicherte Gläubiger, sodann nachrangige Forderungen und zuletzt die Gesellschafter vorsieht.

Geschäfte, die in bestimmten Zeiträumen vor Verfahrenseröffnung abgeschlossen wurden, können als Deckungshandlungen oder als Geschäfte unter Wert angefochten werden.

Praktischer Gläubigerschutz

Der Rahmen ist modern; seine praktische Handhabung spiegelt die allgemeinen Anmerkungen zur Verfahrensdauer wider. Für einen Lieferanten oder Kreditgeber sind die wirksamen Schutzmittel wirtschaftlicher und nicht verfahrensrechtlicher Natur:

Sicherheiten bestellen, wo der Wert es rechtfertigt, und ordnungsgemäß eintragen;

Eigentumsvorbehalt in Lieferverträgen verwenden und dessen Wirksamkeit nach albanischem Recht sicherstellen;

die Zahlungsfähigkeit der Gegenseite beobachten, wobei veröffentlichte Finanzinformationen über private albanische Gesellschaften begrenzt sind;

bei Zahlungsverzug früh handeln, da die tatsächlichen Beitreibungsaussichten schnell sinken;

bei erheblichen Risiken **Garantien einer zahlungsfähigen Mutter in einer vollstreckungsfreundlichen Jurisdiktion** erwägen statt sich auf die albanische Einheit zu verlassen.

23 — Sektoren und Chancen

Dieses Kapitel gibt einen Überblick über die Sektoren, die das größte ausländische Investitionsinteresse auf sich ziehen, mit den jeweils spezifischen regulatorischen und steuerlichen Punkten.

Energie und erneuerbare Energien

Die Stromerzeugung erfolgt ganz überwiegend aus Wasserkraft, was dem albanischen Netz ein ungewöhnliches CO₂-Profil verleiht und die Erzeugung wetterabhängig macht. Solarenergie ist über Auktionen und private Entwicklung rasch gewachsen, und Windkraft stößt auf zunehmendes Interesse.

Der Rahmen wurde durch das **Gesetz Nr. 59/2026 “Über den Elektrizitätssektor”** (Kapitel 4) neu gefasst, in Angleichung an die **Richtlinie (EU) 2019/944** und die **Verordnung (EU) 2019/943** im Rahmen der Verpflichtungen aus der Energiegemeinschaft. Bestehende Erlaubnisinhaber sollten klären, wie ihre Genehmigungen nach den Übergangsbestimmungen behandelt werden.

Regulierungsbehörde ist die **Energieregulierungsbehörde (ERE)**. Erzeugung, Übertragung, Verteilung, Versorgung und Handel sind erlaubnispflichtig. Projekte können auf Konzessions- oder Nichtkonzessionsbasis entwickelt werden, und größere Vorhaben können unter den Rahmen für strategische Investitionen fallen.

Wirtschaftliche Punkte: Die Aufwertung des Lek gegenüber dem Euro betrifft Projekte mit Eurofinanzierung und Lek-Erlösen; Netzanschluss und Abregelungsrisiko erfordern eine Prüfung; und die hydrologische Schwankung ist eine wesentliche Modellannahme.

Tourismus und Gastgewerbe

Der Tourismus war der herausragende Wachstumssektor, mit über zehn Millionen Besuchern im Jahr 2024. Die Investitionen konzentrieren sich auf den Küstenstreifen, bei wachsendem Interesse an Berg- und Kulturtourismus.

Der Rahmen ist das **Gesetz Nr. 93/2015 “Über den Tourismus”**, geändert durch das Gesetz Nr. 83/2026. **Die Zertifizierung nach dem Tourismusrecht ist der Zugang zum ermäßigten Körperschaftsteuersatz von 5% für Agrotourismusbetriebe** bis zum 31. Dezember 2029, und Beherbergungsleistungen unterliegen dem **ermäßigten Mehrwertsteuersatz von 6%**.

Wirtschaftliche Punkte: Die Titelprüfung ist in Küstengebieten entscheidend; die Baugenehmigung in Küsten- und Schutzzonen hat zusätzliche Ebenen; die Saisonalität ist ausgeprägt, und die

Saisonverlängerung ist die zentrale strategische Frage des Sektors; und der Rahmen für Marinas und Touristenhäfen wurde durch das Gesetz Nr. 36/2026 geändert.

Geschäftsprozessauslagerung und IKT

Albanien hat einen erheblichen Auslagerungssektor aufgebaut, der italienisch-, englisch-, deutsch- und griechischsprachige Märkte bedient und den Lohnkostenunterschied sowie die in Kapitel 1 beschriebene ungewöhnliche Fremdsprachenkompetenz nutzt.

Die steuerliche Lage erfordert Sorgfalt. Der 5%-Softwaresatz ist am 31. Dezember 2025 ausgelaufen (Kapitel 10). Gesellschaften unterhalb der Umsatzschwelle von 14.000.000 Lek fallen in das allgemeine 0%-Regime, das günstiger ist. Darüber gilt der Regelsatz von 15%. Gesondert davon liegen Leistungen an außerhalb Albaniens ansässige Kunden nach den Leistungsortregeln grundsätzlich außerhalb der albanischen Umsatzsteuer — ein für diesen Sektor wirklich bedeutsamer Punkt.

Wirtschaftliche Punkte: Lohninflation und Rekrutierungswettbewerb sind die wesentlichen Beschränkungen; die Datenschutz-Compliance nach dem Gesetz Nr. 124/2024 ist zentral, wenn der Betrieb personenbezogene Daten aus der EU verarbeitet; und das Umqualifizierungsrisiko nach Artikel 12 gilt, wenn Auftragnehmer statt Arbeitnehmer eingesetzt werden.

Landwirtschaft und Agrarwirtschaft

Die Landwirtschaft beschäftigt einen großen Teil der Erwerbstätigen bei geringer Produktivität, was zugleich die Schwäche des Sektors und das Investitionsargument ist. Chancen liegen in Konsolidierung, Verarbeitung, Kühlkette, Verpackung und Exportlogistik und nicht allein in der Urproduktion.

Landwirtschaftliche Kooperationsgesellschaften nach dem Gesetz Nr. 38/2012 profitieren bis zum 31. Dezember 2029 vom ermäßigten **Körperschaftsteuersatz von 5%**. Das **Gesetz Nr. 65/2026** hat einen Rahmen für Handelsscheine über landwirtschaftliche Erzeugnisse eingeführt.

Wirtschaftliche Punkte: Beschränkungen des ausländischen Eigentums an landwirtschaftlichen Flächen erfordern Gestaltungsaufwand; die Zersplitterung des Grundbesitzes erschwert die Flächenzusammenlegung; und der EU-Marktzugang nach dem SAA setzt die Einhaltung gesundheits- und pflanzenschutzrechtlicher Standards voraus.

Fertigung und *façon*

Der Bekleidungs- und Schuhsektor, der im Auftrag italienischer und anderer europäischer Marken produziert, ist lange etabliert und bleibt der größte Arbeitgeber im verarbeitenden Gewerbe. Automobilkomponenten, Kunststoffe und Baustoffe sind gewachsen.

Wirtschaftliche Punkte: Die Ursprungsregeln entscheiden, ob die Produktion für den Präferenzzugang zur EU nach dem SAA qualifiziert, und die Prüfung sollte vor Produktionsbeginn geklärt sein; Zollverfahren einschließlich der aktiven Veredelung sind für das *façon*-Modell zentral; und der Lohnkostenvorteil gegenüber Mitteleuropa hat sich verringert, bleibt aber spürbar.

Immobilien und Bau

Der Bau war ein wesentlicher Wachstumstreiber, im Wohnungsbau in Tirana und in der Küstentourismusentwicklung. Zu Titel, Genehmigung und Steuern siehe Kapitel 17.

Wirtschaftliche Punkte: Die Infrastrukturabgabe wird auf den Investitionswert im Genehmigungsverfahren erhoben und ist ein erheblicher Posten; Genehmigungszeiträume sind ein wesentliches Projektrisiko; und die Titelprüfung muss hinter die aktuelle Eintragung zurückgehen.

Rohstoffe

Albanien verfügt über Erdöl, Chrom, Kupfer und weitere Bodenschätze, mit einem Bergbausektor auf Konzessions- und Erlaubnisbasis. Der Rahmen wird vom zuständigen Ministerium und der Bergbaubehörde verwaltet, wobei die Umweltgenehmigung eine bedeutende Komponente ist.

Finanzdienstleistungen

Der Bankensektor ist ausländisch dominiert, gut kapitalisiert und konsolidiert. Der Marktzutritt erfolgt über eine Erlaubnis der **Bank von Albanien**, mit Anforderungen an Kapital, Governance und Zuverlässigkeit. Versicherungen, Renten und Wertpapiere unterliegen der **Finanzaufsichtsbehörde**.

Das **Gesetz Nr. 80/2026** hat Transparenzpflichten für Wertpapieremittenten eingeführt (Kapitel 4), und weitere Gesetzgebung zur Modernisierung des Finanzsektors war 2026 in Vorbereitung.

Elektronische Kommunikation

Betreiber benötigen eine Genehmigung von **AKEP** im Rahmen der Allgemeingenehmigung. Der Sektor umfasst Fest- und Mobilfunk, Internetdienste, Datenübertragung, Satellitendienste und audiovisuelle Übertragungsnetze. Eine beim QKB eingetragene albanische Einheit ist Voraussetzung für die AKEP-Registrierung.

Anhang A — Doppelbesteuerungsabkommen

Albanien hat rund **46 Doppelbesteuerungsabkommen** geschlossen, von denen der größere Teil in Kraft ist. Das Netz deckt den größten Teil Europas sowie eine Reihe weiterer Staaten ab und umfasst Abkommen mit den wichtigsten Herkunftsländern von Investitionen nach Albanien.

In Kraft befindliche Abkommen bestehen unter anderem mit: Ägypten, Belgien, Bosnien und Herzegowina, Bulgarien, China, Deutschland, Estland, Frankreich, Griechenland, Indien, Irland, Italien, Katar, Korea, Kosovo, Kroatien, Kuwait, Lettland, Luxemburg, Malaysia, Malta, Moldau, Montenegro, den Niederlanden, Nordmazedonien, Norwegen, Österreich, Polen, Rumänien, Russland, Saudi-Arabien, Schweden, der Schweiz, Serbien, Singapur, Slowenien, Spanien, der Tschechischen Republik, der Türkei, Ungarn, den Vereinigten Arabischen Emiraten und dem Vereinigten Königreich.

Diese Aufstellung ist indikativ. Der Status einzelner Abkommen ändert sich mit neuen Unterzeichnungen und Ratifikationen, und die geltende Lage — einschließlich der Frage, ob ein unterzeichnetes Abkommen in Kraft ist und ab wann — sollte vor jeder Verwendung bei der albanischen Steuerverwaltung oder dem Finanzministerium bestätigt werden.

Albanien wendet zur Vermeidung der Doppelbesteuerung die **Anrechnungsmethode** an.

Anhang B — Wichtige Behörden und Quellen

Institution	Funktion
QKB — Nationales Wirtschaftszentrum	Eintragung von Gesellschaften und Zweigniederlassungen; Register der wirtschaftlich Berechtigten
e-Albania	Portal für staatliche Leistungen — Einreichungen, Genehmigungen, Meldungen
Generaldirektion für Steuern	Körperschaft- und Einkommensteuer, Umsatzsteuer, Fiskalisierung
Generaldirektion für Zölle	Zoll, Verbrauchsteuern, Grenzmaßnahmen
Bank von Albanien	Zentralbank; Aufsicht über Banken und Zahlungsinstitute
Finanzaufsichtsbehörde (AMF)	Versicherungen, Renten, Wertpapiermärkte
Staatliche Katasteragentur	Register über unbewegliches Vermögen
Generaldirektion für gewerbliches Eigentum (DPPI)	Patente, Marken, Muster, geografische Angaben
Wettbewerbsbehörde	Wettbewerbsaufsicht und Fusionskontrolle
Kommissarin für Information und Datenschutz	Datenschutzaufsicht
Energieregulierungsbehörde (ERE)	Regulierung des Strom- und Gassektors
AKEP	Elektronische und postalische Kommunikation
Staatliche Arbeitsinspektion	Aufsicht über Arbeitsrecht und Arbeitsschutz
Grenz- und Migrationsbehörden	Aufenthalts- und Arbeitserlaubnisse
INSTAT	Amtliche Statistik
AIDA / Investitionsförderung	Investitionsförderung und Betreuung

Anhang C — Checkliste für den Markteintritt

Vor der Festlegung

- ☐ Klären, ob die beabsichtigte Tätigkeit **reguliert** ist und was die Aufsichtsbehörde von jedem Anbieter verlangt.
- ☐ Klären, ob die Investition **Grundbesitz** umfasst, und welcher Kategorie dieser angehört.
- ☐ Die **Beteiligungskette** bis zur natürlichen Person abbilden; bestätigen, dass der wirtschaftlich Berechtigte mit der öffentlichen Eintragung einverstanden ist.
- ☐ Klären, ob eine Person in Albanien **wohnen** muss und auf welcher gesetzlichen Grundlage.
- ☐ Die steuerliche Lage **bei, über und unter** der Schwelle von 14.000.000 Lek durchrechnen.
- ☐ Im **Heimatstaat** zur abkommensrechtlichen Lage und zu einer etwaigen Wegzugsbesteuerung beraten lassen.
- ☐ Die **Holdingjurisdiktion** im Licht des albanischen Investitionsschutzabkommensnetzes erwägen.

Strukturierung und Gründung

- ☐ Die Struktur — Sh.p.k., Sh.a., Zweigniederlassung oder Repräsentanz — nach der Folge in Kapitel 6 wählen.
- ☐ Die Unterlagen zusammenstellen und **legalisieren**: Apostille und beglaubigte Übersetzung, vor der Anreise.
- ☐ Bei Gründung aus dem Ausland eine für das albanische Verfahren geeignete Vollmacht entwerfen.
- ☐ Die **Satzung** ordentlich entwerfen — Vorkaufsrecht, Pattregelung, Vertretungsbeschränkungen — statt einen minimalen Standardtext zu übernehmen.
- ☐ Bei mehr als einem Gesellschafter eine **Gesellschaftervereinbarung** verhandeln.
- ☐ Die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten **vor** Einreichung des Gründungsantrags vorbereiten.
- ☐ Eine überprüfbare **Geschäftsanschrift** für gewerbliche Nutzung sichern.

Vor Geschäftsaufnahme

- ☐ Das **Geschäftskonto** sofort nach der Eintragung beantragen; zwei Wochen oder mehr einplanen.
- ☐ Das **Fiskalisierungszertifikat** und passende Software vor der ersten Rechnung beschaffen.
- ☐ **Buchhaltung** beauftragen und den Prozess einrichten.
- ☐ **e-Albania**-Zugangsdaten beschaffen.
- ☐ Eine etwaige **sektorale Erlaubnis** einholen.
- ☐ Die **Marke** vor Markteintritt anmelden; Zollanmeldung erwägen.

Personal

- ☐ Jeden **Arbeitnehmer vor** Arbeitsbeginn anmelden.
- ☐ Bruttogehalt **plus 16,7%** Arbeitgeberbeiträge einplanen.
- ☐ Jede **Auftragnehmergestaltung** am Substanztest und an Artikel 12 prüfen.
- ☐ Den **aufenthaltsrechtlichen** Zeitplan gemeinsam mit dem gesellschafts- und bankbezogenen planen.
- ☐ Für jeden Ausländer bestätigen, dass die **Antragsgrundlage** dem entspricht, was er tun will.

Laufend

- ☐ Den Umsatz auf rollierender Zwölfmonatsbasis gegen die **Umsatzsteuerschwelle von 10.000.000 Lek** beobachten.
- ☐ Den Umsatz ab Jahresmitte gegen die **Körperschaftsteuerschwelle von 14.000.000 Lek** beobachten.
- ☐ Monatlich **Lohnmeldungen** und, sofern registriert, **Umsatzsteuererklärungen** bis zum 14. abgeben.
- ☐ Die **Jahreserklärung bis zum 31. März** abgeben, unabhängig davon, ob Steuer anfällt.
- ☐ **QKB-Änderungen** einschließlich solcher zum wirtschaftlich Berechtigten fristgerecht einreichen.
- ☐ Lohn-, Beitrags- und Schwellenwerte jeden **Januar** bestätigen.
- ☐ Verlängerungen von Aufenthaltserlaubnissen **drei Monate** vor Ablauf terminieren.

Anhang D — Wesentliche zitierte Rechtsvorschriften

Rechtsakt	Gegenstand
Gesetz Nr. 7764/1993	Ausländische Investitionen
Gesetz Nr. 9121/2003	Schutz des Wettbewerbs
Gesetz Nr. 7961/1995	Arbeitsgesetzbuch
Gesetz Nr. 9723/2007	Registrierung von Unternehmen
Gesetz Nr. 9901/2008	Unternehmer und Handelsgesellschaften
Gesetz Nr. 9920/2008	Steuerverfahren
Gesetz Nr. 9947/2008	Gewerbliches Eigentum (geändert durch Gesetz Nr. 88/2026)
Gesetz Nr. 38/2012	Landwirtschaftliche Kooperationsgesellschaften
Gesetz Nr. 61/2012	Verbrauchssteuern (geändert durch Gesetz Nr. 47/2026)
Gesetz Nr. 92/2014	Mehrwertsteuer
Gesetz Nr. 48/2014	Zahlungsverzug (geändert durch Gesetz Nr. 81/2026)
Gesetz Nr. 55/2015	Strategische Investitionen
Gesetz Nr. 93/2015	Tourismus (geändert durch Gesetz Nr. 83/2026)
Gesetz Nr. 110/2016	Insolvenz
Gesetz Nr. 25/2018	Rechnungslegung (geändert durch Gesetz Nr. 87/2026)
Gesetz Nr. 112/2020	Register der wirtschaftlich Berechtigten (geändert durch Gesetz Nr. 6/2022)
Gesetz Nr. 113/2020	Staatsangehörigkeit (geändert durch Gesetze Nr. 77/2023 und 49/2026)
Gesetz Nr. 79/2021	Ausländer (geändert durch Gesetz Nr. 43/2025)
Gesetz Nr. 25/2022	Befreiung digitaler Nomaden von der steuerlichen Ansässigkeit
Gesetz Nr. 29/2023	Einkommensteuer
Gesetz Nr. 124/2024	Schutz personenbezogener Daten
Gesetz Nr. 84/2025	Freiwillige steuerliche Vereinbarung
Gesetz Nr. 42/2026	Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit
Gesetz Nr. 59/2026	Elektrizitätssektor
Gesetz Nr. 65/2026	Handelsscheine für landwirtschaftliche Erzeugnisse
Gesetz Nr. 77/2026	Europäische Genossenschaften



Rechtsakt	Gegenstand
Gesetz Nr. 78/2026	Statut der Europäischen Gesellschaft
Gesetz Nr. 80/2026	Transparenzanforderungen für Wertpapieremittenten
VKM Nr. 1088/2020	Register der wirtschaftlich Berechtigten — Verwaltung
VKM Nr. 858/2021	Ausländer — Durchführungsbestimmungen
VKM Nr. 753/2023	Einkommensteuer — Durchführungsbestimmungen
Verfassungsgerichtsentscheidung Nr. 52 vom 27. Juni 2024	Aufhebung des Ausschlusses der freien Berufe vom 0%-Regime

Anhang E — Glossar

AKEP — Behörde für elektronische und postalische Kommunikation, die Telekommunikationsaufsicht.

AMF — Finanzaufsichtsbehörde für Versicherungen, Renten und Wertpapiere.

Abbruchkante — hier für die Umsatzschwelle von 14.000.000 Lek verwendet, die als Alles-oder-nichts-Grenze und nicht als gleitender Übergang wirkt.

Apostille — Beglaubigung nach dem Haager Übereinkommen von 1961 zur Verwendung öffentlicher Urkunden im Ausland.

Degë — Zweigniederlassung einer ausländischen Gesellschaft.

e-Albania — das Portal für staatliche Leistungen, über das die meisten Einreichungen und Anträge laufen.

ERE — Energieregulierungsbehörde.

Fiskalisierung — das System der elektronischen Rechnungsstellung, das Rechnungen in Echtzeit an die Steuerverwaltung übermittelt.

INSTAT — das albanische Statistikinstitut.

Leje Unike — die Einheitserlaubnis, die Aufenthalt und Arbeitserlaubnis verbindet.

NIPT / NUIS — die bei der Eintragung erteilte einheitliche Kennnummer, zugleich Handelsregister- und Steuernummer.

Person fizik — Einzelunternehmer; eine zur Geschäftstätigkeit eingetragene natürliche Person mit unbeschränkter persönlicher Haftung.

QKB — *Qendra Kombëtare e Biznesit*, das Nationale Wirtschaftszentrum, das das Handelsregister und das Register der wirtschaftlich Berechtigten führt.

Sh.a. — *shoqëri aksionare*, Aktiengesellschaft.

Sh.p.k. — *shoqëri me përgjegjësi të kufizuar*, Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Statuti — die Satzung einer Gesellschaft, die ihre innere Verfassung enthält.

VKM — *Vendim i Këshillit të Ministrave*, ein Beschluss des Ministerrats.

Wirtschaftlich Berechtigter — die natürliche Person, die eine Einheit letztlich hält oder kontrolliert.

Wie Tridens helfen kann

Dieses Whitepaper stellt den Rahmen dar. Seine Anwendung auf ein konkretes Vorhaben erfordert eine Beratung zum Sachverhalt, und genau das ist unsere Arbeit.

Unsere Leistungen

Markteintritt und Gründung. Wahl der Struktur, Gründung von Gesellschaften und Zweigniederlassungen, Entwurf von Gründungsakten, Satzungen und Gesellschaftervereinbarungen, Vollmachten für die Gründung aus dem Ausland, Eintragung des wirtschaftlich Berechtigten, Koordination von Apostille und beglaubigter Übersetzung, Geschäftssitz und Begleitung der Bankkontoeröffnung.

Steuern. Körperschaftsteuerplanung und -pflichten, Steuerung der Schwelle von 14.000.000 Lek, Umsatzsteuerregistrierung und Leistungsortprüfung, Verrechnungspreise, Gewinnentnahme, Abkommensprüfung, steuerliche Ansässigkeit natürlicher Personen und von Einheiten sowie Vertretung gegenüber der Steuerverwaltung.

Aufenthaltsrecht. Aufenthaltserlaubnisse in allen gesetzlichen Kategorien, die Einheitserlaubnis, Investoren- und Rentnerwege, ortsunabhängig Tätige, Familienzusammenführung, Daueraufenthalt und Einbürgerung sowie die Abstimmung mit dem gesellschafts- und bankbezogenen Zeitplan.

Arbeitsrecht. Verträge, Lohnpflichten, Auftragnehmergestaltungen und Umqualifizierungsrisiko, Beendigung und ihre Verfahrensanforderungen sowie die Beschäftigung ausländischer Staatsangehöriger.

Immobilien. Titelprüfung, Erwerb, Entwicklung und Baugenehmigung sowie Miet- und Pachtverhältnisse.

Regulierung. Zulassungen in regulierten Sektoren, einschließlich Energie, elektronische Kommunikation, Finanzdienstleistungen und Tourismus.

Streitbeilegung. Streitbeilegungsklauseln, Schiedsverfahren und Vertretung in Handels- und Verwaltungsverfahren.

Wie wir arbeiten

Wir beraten auf Englisch, Deutsch und Albanisch. Unsere Honorare richten sich nach dem konkreten Mandat und nicht nach einem pauschalen Werbepreis; wir stellen klar dar, was enthalten ist und welche laufenden Kosten entstehen. Fällt eine Frage außerhalb des albanischen Rechts — die

Behandlung einer Ausschüttung im Sitzstaat des Gesellschafters, die Wirkung eines Wegzugs nach heimischer Wegzugsbesteuerung —, sagen wir das und arbeiten mit Ihrem bestehenden Berater zusammen, statt zu mutmaßen.

Kontakt

Tridens

Bulevardi “Dëshmorët e Kombit”, Twin Towers, Tower 1, 8. Etage

1001 Tirana, Albanien

T +355 69 809 0995 E info@tridenslaw.com W tridenslaw.com

Dieses Whitepaper dient ausschließlich der allgemeinen Information. Es stellt keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung dar, berücksichtigt nicht die Umstände einer bestimmten Person oder eines bestimmten Vorgangs und darf nicht als Ersatz für eine Beratung zum konkreten Sachverhalt herangezogen werden. Durch die Lektüre entsteht kein Mandatsverhältnis.



The discipline of transformation.