

Rechtliche Informationen Immobilienerwerb in Italien

Notarielle Vertragsschließung	Der Immobilienkauf in Italien erfolgt ausschließlich durch einen notariell beurkundeten Kaufvertrag (Rogito) bei einem italienischen Notar. Der Notar ist eine neutrale Instanz und vertritt Käufer und Verkäufer gleichermaßen.
Grundbuch & Kataster	Die Immobilie ist ordnungsgemäß im italienischen Grundbuch (Registro Immobiliare) sowie im Kataster (Catasto) eingetragen. Laut vorliegenden Unterlagen bestehen keine eingetragenen Belastungen, Wohn- oder Nutzungsrechte.
Vorvertrag (Compromesso)	Üblicherweise wird vor dem endgültigen Kaufvertrag ein notarieller oder privatschriftlicher Vorvertrag abgeschlossen. Dabei leistet der Käufer eine Anzahlung (Caparra), die rechtlich abgesichert ist.
Steuern und Gebühren A) Erwerb einer Immobilie als Erstwohnsitz (prima casa)	Stempelsteuer (Imposta di Registro): 2% des Katasterwerts der Immobilie (der in der Regel unter dem tatsächlichen Kaufpreis liegt). Diese Steuer gilt nur, wenn die Immobilie als Erstwohnsitz genutzt wird. Katastergebühr (Imposta Ipotecaria): 50 Euro. Grundbuchgebühr (Imposta di Registro): 50 Euro.
Steuern und Gebühren B) Erwerb einer Ferienimmobilie (seconda casa)	Stempelsteuer (Imposta di Registro): 9% des Katasterwerts der Immobilie (der Katasterwert ist oft niedriger als der Kaufpreis). Dieser Satz gilt für Immobilien, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden (also für Ferienimmobilien oder Zweitwohnungen). Katastergebühr (Imposta Ipotecaria): 50 Euro. Grundbuchgebühr (Imposta di Registrazione): 50 Euro.

Rechtliche Informationen Immobilienerwerb in Italien

Laufende Steuern und Kosten: tarielle Vertragsschließung Notargebühren	Die Notarkosten variieren je nach Kaufpreis und Komplexität des Vertrages und liegen typischerweise zwischen 2 % und 2,5 % des Kaufpreises.
Laufende Steuern und Kosten: IMU (Imposta Municipale Unica) - Grundsteuer	Erstwohnsitz: In der Regel befreit von der IMU, wenn die Immobilie als Hauptwohnsitz genutzt wird. Ferienimmobilie (Zweitwohnung): Die IMU ist eine jährliche Steuer, die auf das Eigentum von Immobilien erhoben wird. Der Steuersatz variiert je nach Gemeinde und Wert der Immobilie und beträgt typischerweise zwischen 0,4% und 0,76% des Katasterwerts.
Kauf durch ausländische Käufer	Der Immobilienerwerb ist für EU-Bürger uneingeschränkt möglich. Erforderlich ist lediglich eine italienische Steuernummer (Codice Fiscale), bei deren Beantragung auf Wunsch unterstützt werden kann.
Rechtssicherheit	Der Eigentumsübergang erfolgt mit Eintragung im Grundbuch. Maßgeblich und rechtsverbindlich ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.
Ihr Makler unterstützt Sie mit seiner Kollegin in Italien	Gerne begleiten wir Käufer und Verkäufer während des gesamten Kaufprozesses – von der Vorbereitung des Vorvertrags über die notarielle Abwicklung bis zur Eigentumsumschreibung.



Kontakt und rechtliche Hinweise

Ihr Ansprechpartner	CONNECT PEOPLE CONSULTING Immobilien Krokusstr. 34 82216 Maisach Herr Gerhard Rock
Telefon	+49 8141 / 395378
Mobil	+49 172 / 8979711
E-Mail	Immobilien.cpc@online.de
Käuferprovision	Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt 3 % (zuzüglich 22% gesetzliche MwSt auf die Nettoprovision) vom notariellen Kaufpreis.
Rechtliche Hinweise	Alle Angaben beruhen auf von Dritten erteilten Informationen. Sie erfolgen nach bestem Gewissen, jedoch ohne Gewähr für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Grundriss-, Lage- und sonstige Pläne sind nicht maßstabsgetreu. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Den Inhalt des Exposés bitte ich vertraulich zu behandeln.