

# IMMOBILIENERWERB IN ITALIEN: EINE LEITLINIE

08.06.2018

**Das erste Schritt, um eine Immobilie in Italien zu erwerben, sollte die Beratung eines auf Immobilienrecht spezialisierten Anwaltes sein, da die Abwicklung des Immobilienerwerbs in Italien für den Käufer einige Gefahren mit sich bringt und man riskiert nicht unerhebliche Beträge zu verlieren.**

## **Das Kaufangebot (proposta d`acquisto)**

Fordert der Verkäufer von dem potentiellen Käufer zunächst ein **Kaufangebot**, was in der Regel grundsätzlich nicht erforderlich ist, aber als Zeichen des ernsthaften Willens, gesehen wird und von manchem Verkäufer gewünscht ist. Meist ist mit der Einreichung des Kaufangebotes eine Kautions hinterlegen. Dieser Kautionsbetrag (ein Festbetrag oder Prozentsatz in Abhängigkeit des Kaufpreises) wird, wenn der Verkäufer das Angebot des Käufers annimmt, meist in eine Anzahlung auf den Kaufpreis umgewandelt. In der Regel ist die Frist innerhalb derer der Verkäufer das Angebot annehmen muss recht kurz und liegt zwischen 8 – 14 Tage. Vorsicht ist vor allem dann geboten, wenn diese Kaufangebote sich automatisch in einen Vorvertrag umwandeln, da man damit keinen Verhandlungsspielraum mehr besitzt und der auf diese Weise entstandene Vorvertrag nur sehr selten den notwendigen Erfordernissen, die an einen Vorvertrag zu stellen sind, genügt.

## **Abschluss des Vorvertrages**

Der Vorvertrag, als der eigentlich wichtigste Vertrag, sollte von einem Spezialisten im Interesse des Käufers errichtet werden, insbesondere wenn die Immobilie problembehaftet ist. Dies ist in der Regel nicht Sache eines Notars, sondern eines Vertrauensanwaltes. Als wesentliche Elemente muss der Vorvertrag folgendes enthalten: die Höhe des Kaufpreises, die Anzahlung, die Identifizierung der Parzellen, die Herkunft des Eigentums, der Termin und die Modalitäten der Abwicklung des Eigentumsübertragungsvertrages, die Zahlungsmodalitäten, die Zusicherungen über das Fehlen von Belastungen von Rechten Dritter (Hypotheken, Grunddienstbarkeiten, Wegerechte, Vorkaufsrechte), das Fehlen von Baurechtsverstößen oder das Vorhandensein von Unterlagen über deren nachträgliche Heilung.

Macht der Verkäufer besondere Zusicherungen über bauliche Maßnahmen (z.B. Zusage, dass ein Schwimmbad gebaut werden darf, oder Vergrößerungsmaßnahmen vorgenommen werden dürfen) sollte dies als notwendige Bedingung für den Erwerb in den Vorvertrag aufgenommen werden und die entsprechenden Genehmigungen sollten im Vorfeld eingeholt werden.

Falls der Käufer vom Vorvertrag zurücktreten will, ist der Verkäufer berechtigt, die Anzahlung als Vertragsstrafe zu behalten. Allerdings könnte der Verkäufer darüber hinaus Schadenersatz verlangen oder auf Erfüllung bestehen, was er dann im Wege eines Gerichtsverfahrens erstreiten müsste. Umgekehrt müsste der Verkäufer, falls er den Vorvertrag nicht mehr erfüllen will, dann das Doppelte der Summe der Anzahlung zurückerstatten.

## **Der Notar, bei Beauftragung zur Verbriefung, führt sorgfältige Überprüfungen durch Einsichtnahmen in die Immobilienregister durch**

Der Notar haftet dem Käufer gegenüber dafür, dass er die Immobilie frei von Lasten (Hypotheken, Zwangsvollstreckungsverfahren) erhält. Er stellt die ordnungsgemäße Eigentümerschaft fest und welche eventuellen weiteren Rechte Dritter zugunsten oder zu Lasten auf der Immobilie lasten. Der Käufer hat das Recht den Notar auszuwählen. Da mit der Unterschrift des notariellen Kaufvertrages direkt das Eigentum auf den Käufer übergeht, muss sichergestellt sein, dass der Verkäufer im gleichen Moment den vollständigen Kaufpreis erhält. Dies geschieht entweder durch die Übergabe von sog. „assegni circolari“, eine Art bankbestätigte Schecks, die nur über ein italienisches Konto erhältlich sind und bei der die Bank die Schecks für den Begünstigten ausstellt, sofern das Konto die entsprechende Deckung aufweist. Alternativ kann man aber auch den Kaufpreis auf das Treuhandkonto des Notars überweisen, sofern dieser ein solches besitzt. Ganz wichtig: wer in Italien eine Immobilie kaufen möchte, muss sich zuvor rechtzeitig eine italienische Steuernummer, sog. codice fiscale besorgt haben. Dies sollte eigentlich im Vorfeld am besten gleich organisiert werden.

Den codice fiscale erhält man in Italien bei jedem Registerbüro direkt zugeteilt. Man braucht nur einen Ausweis oder Pass und ein Miniformular auszufüllen. Man kann sich aber auch an ein italienisches Konsulat in seinem Heimatland wenden. Bei den Konsulaten sind teilweise die Wartezeiten etwas lang, so dass es angebracht ist, sich gleich am Anfang diese Steuernummer zu besorgen. Es handelt sich hierbei um eine Steuernummer, die sich aus dem Geburtsdatum und dem Namen zusammensetzt und

die man lebenslang behält. Der codice fiscale ist kostenfrei.

Der Notar hat dafür zu sorgen, dass der Kaufvertrag bei den Registern zeitnah registriert wird. Die Registrierung hat den Zweck, den Eigentümer vor einem Gutgläubenserwerb Dritter zu schützen.

Der Notar muss am Verbriefungstag auch die sog. Grunderwerbssteuern einkassieren und an den Fiskus weiterleiten. Diesem gegenüber haftet er sogar. Das bedeutet, dass neben dem Kaufpreis auch die Steuern, Gebühren und das Notarhonorar fällig werden und entweder auf dem Konto des Notars sein müssen oder per „assegno circolare“, ausgestellt auf den Namen des Notars, beglichen werden müssen.

### Steuern und Gebühren eines Immobilienkaufs

Nachfolgend soll ein kleiner Überblick über die anzufallenden Steuern und Gebühren anhand gegeben werden.

#### Kosten der Register-, Hypotheken- und Katastersteuer: Steuersätze und Beträge

Kosten der Register-, Hypotheken- und Katastersteuer	Erstwohnsitz; Privaterwerb	Zweitwohnung, Privaterwerb	Kauf von einer Baufirma
Registersteuer	2%	9%	200 Euro
Katastersteuer	50 Euro	50 Euro	200 Euro
Hypothekensteuer	50 Euro	50 Euro	200 Euro

**Register-, Hypotheken- und Katastersteuer, Steuersatz 2018:** gemäß dem Gesetzesdekret N. 104 des 12/09/2013, sind die folgenden Steuersätze derzeit noch gültig:

- **Registersteuer für den Erwerb der Erstwohnung 2 %.**
- Für jedes andere entgeltliche Immobiliengeschäft, wie bei Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen, **beträgt die Register-, Hypotheken- und Katastersteuer 9 %.**
- Für die Übertragung der Erstwohnung zahlt man feste Hypotheken- und Katastersteuern in Höhe von jeweils 50 Euro.

Besteuerungsgrundlage ist in diesen Fällen nicht der im Kaufvertrag angegebenen Kaufpreis, sondern der **Katasterwert**, was eine Art errechenbarer Steuerwert ist.

Falls der Erwerb von einem Bauträger erfolgt, ist neben der Register-, Hypotheken- und Katastersteuer (ein Gesamtbetrag von € 200) auch die Mehrwertsteuer in Höhe von 4 % zu bezahlen.

Für diejenigen, die nicht steuerbegünstigt erwerben können, zahlen beim Bauträgererwerb eine MwSt in Höhe von 10 %.

**Besteuerungsgrundlage ist allerdings der tatsächliche Kaufpreis.** Dieser Kaufpreis wird auch im Falle des steuerbegünstigten Erwerbs vom Bauträger als Berechnungsgrundlage herangezogen.

### Maklerprovision

Sollte der Immobilienerwerb mittels Hilfe eines Maklers zustande gekommen sein, müssen sowohl Käufer als auch Verkäufer dem Makler eine Provision zahlen sind, die allerdings grundsätzlich verhandelbar ist.

Die Maklerprovision kann zwischen 3 % bis 8 % liegen. Hinzu kommt die MwSt von derzeit 22 %. Nach dem Gesetz steht dem Makler eine Provision mit Abschluss des Vorvertrages zu. Man kann aber auch vereinbaren, dass die Zahlung der Provision erst im Zeitpunkt der Abwicklung des Notarkaufvertrages geschuldet wird. Im Notarkaufvertrag muss notwendigerweise angegeben werden, ob ein Makler involviert war und wie hoch seine Provision ist, die er von Käufer oder Verkäufer erhalten hat oder noch erhalten wird.

---

Studio Legale Reichel

Avvocato und Rechtsanwältin Doris Reichel

## Kontakt

Vereinbaren Sie mit uns einen Termin, wir helfen Ihnen gerne weiter.

## Kontakt

### **Büro in Italien**

**MILANO**

 **Via Roncaglia 14**  
**20146 Milano**  
**Italien**

 **Telefon: +39 02 4986881**  
**Fax: +39 02 4984298**

### **Büro in der Schweiz**

**ZUG**

 **Gotthardstrasse 26**  
**6300 Zug**  
**Schweiz**

 **Telefon: +41 41 6220315**  
**Mobile: +41 79 4087359**

[Link](#) [Impressum + Datenschutz](#) [Cookies policy](#)

Copyright. All Rights reserved 2024