

IMMOBILIENEIGENTUM IM AUSLAND

Expertenwissen zu
rechtlichen und
steuerlichen
Belangen.



Dieses Whitepaper dient ausschließlich zu Informationszwecken und bietet einen allgemeinen Überblick über rechtliche und steuerliche Aspekte des Immobilieneigentums im Ausland. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit und ersetzt keine individuelle rechtliche oder steuerliche Beratung. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen beziehen sich auf verschiedene Länder und Rechtsordnungen und sollen auf potenzielle Risiken und Herausforderungen hinweisen, die beim Erwerb von Immobilien im Ausland auftreten können. Unterschiede in den Rechts- und Steuersystemen, insbesondere im Vergleich zum deutschen Recht, können erheblich sein. Wir empfehlen dringend, vor dem Kauf einer Immobilie im Ausland eine qualifizierte Beratung durch lokale Experten in Anspruch zu nehmen, um sicherzustellen, dass alle relevanten rechtlichen und steuerlichen Aspekte berücksichtigt werden.

INHALT

EINLEITUNG	04
------------	----

INTERNATIONALE KANZLEIZUSAMMEN- ARBEIT FÜR GLOBALE UNTERNEHMENS- LÖSUNGEN	05
---	----

KANZLEIBEITRÄGE	06
/ Belgien	07
/ Deutschland	11
/ Frankreich	15
/ Italien	19
/ Niederlande	26
/ Österreich	30
/ Polen	34
/ Rumänien	36
/ Schweiz (1)	41
/ Schweiz (2)	45
/ Slowenien	49
/ Spanien	54
/ Tschechien	62
/ USA	66

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK	70
------------------------------	----

EXPERTENLISTE	71
---------------	----

EINLEITUNG

GRENZENLOSE MÖGLICHKEITEN: RECHTLICHE UND STEUERLICHE EINBLICKE

In einer globalisierten Welt ist die Expansion über internationale Grenzen hinweg zu einer gängigen Praxis geworden, insbesondere wenn es um den Erwerb von Immobilien geht. Doch während die Möglichkeiten grenzenlos erscheinen mögen, sind die rechtlichen und steuerlichen Aspekte oft komplex und vielschichtig.

Unser Ziel ist es, Ihnen in diesem Whitepaper nicht nur hochwertigen Content zu liefern, der **informativ** ist, sondern auch **praxisnah** und **relevant** für Ihre Bedürfnisse als potenzieller Immobilieninvestor im Ausland. Wir möchten Ihnen nicht nur rechtliche Expertise bieten, sondern auch konkrete Fragestellungen aufgreifen und Lösungsansätze präsentieren, die Ihnen helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen.

“Als vertrauenswürdiger Partner verstehen wir nicht nur die rechtlichen und steuerlichen Herausforderungen, sondern auch die individuellen Bedürfnisse unserer Mandanten.”

Mit diesem Whitepaper möchten wir sicherstellen, dass Sie nicht nur über das nötige Wissen verfügen, sondern auch die effektiven Lösungen erhalten, die Sie benötigen, um Ihre Ziele zu erreichen.

Begleiten Sie uns auf einer Reise durch die komplexen Landschaften des internationalen Immobilienerwerbs, während wir Ihnen das Expertenwissen liefern, das Sie benötigen, um erfolgreich zu sein.



INTERNATIONALE KANZLEI- ZUSAMMENARBEIT FÜR GLOBALE UNTERNEHMENS- LÖSUNGEN

DIE DIRO BUSINESS GROUP

Beratung auf internationalem Niveau. In einer zunehmend globalisierten Wirtschaft stehen Unternehmen vor einer Vielzahl von Herausforderungen, sei es in der Pflege von Geschäftsbeziehungen im In- und Ausland oder bei der Expansion ihrer eigenen Aktivitäten über nationale Grenzen hinweg. An diesem Punkt setzt die DIRO BUSINESS an – eine vertiefte Kooperation von wirtschaftsrechtlichen Kanzleien in Europa.

Gemeinsam gestalten wir passgenaue Lösungen, Produkte und Dienstleistungen, die sowohl den Bedürfnissen von Unternehmen aus der Privatwirtschaft als auch der öffentlichen Hand gerecht werden. Die Kanzleien des DIRO BUSINESS Netzwerks bieten nicht nur fachliche Expertise, sondern auch ein tiefgreifendes Verständnis für verschiedene Märkte und kulturelle Kontexte.



KANZLEIBEITRÄGE

INTERNATIONALE IMMOBILIENMÄRKTE VERSTEHEN UND NUTZEN

Der Erwerb von Immobilieneigentum im Ausland eröffnet faszinierende Möglichkeiten, birgt jedoch auch komplexe rechtliche und steuerliche Herausforderungen. In einer globalisierten Welt, in der Investitionen über Ländergrenzen hinweg alltäglich geworden sind, ist es entscheidend, die spezifischen Regelungen und Besonderheiten der jeweiligen Rechtsordnungen zu verstehen. Ob es um den Kauf einer Ferienwohnung, eines Stadthauses oder eines Landguts geht – **jedes Land hat seine eigenen Gesetze und steuerlichen Vorschriften, die es zu beachten gilt.**

In den folgenden Kanzleibeiträgen erhalten Sie einen umfassenden Überblick über die wesentlichen rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Immobilieneigentums in verschiedenen Ländern. Jeder Beitrag ist strukturiert, um Ihnen fundierte Informationen zu den Phasen des Erwerbs, der Nutzung und der Veräußerung von Immobilien zu bieten. Dabei werden sowohl die rechtlichen Rahmenbedingungen als auch die finanziellen und steuerlichen Implikationen beleuchtet. Zudem werden erbrechtliche Folgen im Zusammenhang mit dem Immobilieneigentum thematisiert, um Ihnen ein ganzheitliches Verständnis der internationalen Immobilienmärkte zu ermöglichen.

Diese Beiträge bieten Ihnen fundiertes Expertenwissen, um potenzielle Risiken zu minimieren und Ihre Investitionen rechtssicher zu gestalten. Tauchen Sie ein in die Welt des internationalen Immobilieneigentums und entdecken Sie, wie Sie Ihre globalen Immobilienziele erfolgreich verwirklichen können.

Alle Beiträge sind nach folgendem Schema aufgebaut:

TEIL I: Erwerb von Immobilieneigentum

1. Rechtliche Aspekte
2. Steuerliche und finanzielle Aspekte

TEIL II: Phase des Eigentums und der Nutzung

1. Rechtliche Aspekte
2. Finanzielle und steuerliche Aspekte

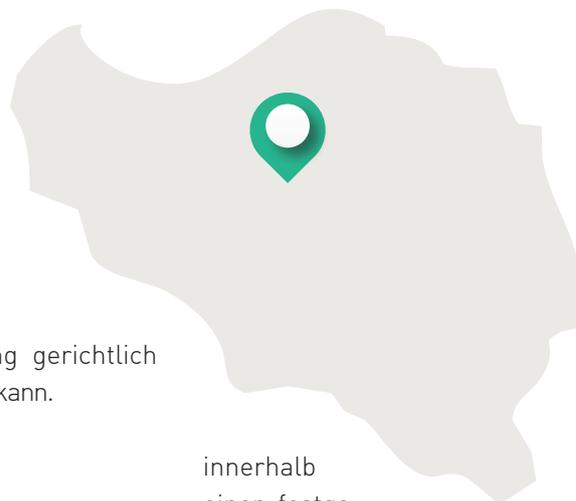
TEIL III: Veräußerung und Übertragung

1. Rechtliche Aspekte
2. Steuerliche Aspekte
3. Erbrechtliche Folgen des Eigentums, der Nutzung und Übertragung
 - a. Immobilieneigentum
 - b. Nutzungsart und Dauer
 - c. Eintritt des Erbfalls im Land der Auslandsimmobilie

BELGIEN

CAIRN LEGAL - BRÜSSEL

ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Grundsätzlich beruht das belgische Vertragsrecht auf dem Konsensprinzip. Ein Kauf kommt also dann zustande, wenn zwischen den Parteien Einigkeit über das zu verkaufende Objekt und den dazugehörigen Preis entsteht. Theoretisch müssen dazu keine Formvorschriften eingehalten werden.

Der belgische Gesetzgeber hat diese Formlosigkeit im Laufe der Jahre nuanciert und zunehmend administrative sowie informative Pflichten eingeführt, um vor allem den Käufer vor versteckten Überraschungen zu schützen.

a) Angebot und Annahme

Der erste Schritt ist meist das Angebot des Kaufinteressenten. Es handelt sich hierbei i.d.R. um ein kurzes privatschriftliches Dokument.

Wurde ein Angebot unterbreitet, so schließt dessen bedingungslose Annahme den Vertrag rechtsgültig. Dies ist mit dem Abschluss eines Kaufvorvertrags gleichzusetzen,

dessen Ausführung gerichtlich angeordnet werden kann.

b) Kaufvorvertrag

Auch der Kaufvorvertrag ist grds. ein privatschriftliches Instrument und muss beim Immobilienkauf weder zwingend erstellt noch bei einem Notar abgeschlossen werden.

Der Kaufvorvertrag wird bei den meisten belgischen Immobilienkäufen gewählt, da er Rechtssicherheit bietet. Alle Bedingungen der Immobilienübertragung werden besprochen und akzeptiert, wodurch potenzielle Diskussionen bei der notariellen Urkunde vermieden werden können. Ab der Unterschrift des Kaufvorvertrags sind die Parteien rechtlich gebunden, was anhand eines Schriftstückes belegt werden kann. Der Verkäufer darf keinen anderen Kaufinteressenten mehr wählen, selbst wenn dieser einen höheren Preis bietet, und der Käufer kann nicht mehr vom Kauf zurücktreten.

Oftmals enthalten Kaufvorverträge Klauseln, die die Parteien verpflichten, die notarielle Urkunde

innerhalb einer festgelegten Frist (meist 4 Monate ab Unterzeichnung) zu unterschreiben.

c) Notarielle Urkunde

Mit der notariellen Urkunde wird der Kauf abgeschlossen. Bei Unterzeichnung wird der Käufer zum neuen Eigentümer, die Steuern und Kosten werden fällig, und der Verkäufer erhält den (Rest-)Kaufpreis. Anders als in Deutschland müssen die gesetzlichen Nachforschungen in Belgien vom Notar vor der Unterzeichnung der notariellen Urkunde durchgeführt werden. Dabei wird geprüft, ob Hypotheken abzulösen sind, Steuerschulden bestehen, Vorverkaufsrechte vorliegen, und die Übertragung des Eigentums wird beim Amt für Rechtssicherheit vorbereitet.

Der beauftragte Notar ist ebenfalls verantwortlich für die Eintreibung der Kosten und Steuern und haftet dafür, dass die zuständigen Ämter ihre Gelder erhalten.

d) Eintragung ins Grundbuch (Kataster)

Das belgische Äquivalent zum Grundbuch ist das Kataster. Dort werden die notarielle Beurkundung und der Eigentumsübergang eingetragen. Dies gewährleistet die Drittwirksamkeit.

2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Ein Immobilienerwerb in Belgien bringt nicht zu unterschätzende Kosten mit sich, die häufig „Schreibgeld“ oder „Notarkosten“ genannt werden.

Die Registrierungsgebühren (in Deutschland Grunderwerbssteuer) sind der größte Teil der anfallenden Kosten und fallen in Belgien in die Zuständigkeit der Regionen. Dies hat zur Folge, dass jede der 3 Regionen (Flämische Region, Wallonische Region, Region Brüssel-Hauptstadt) die Registrierungsgebühren, die anfallen, festsetzt. Ein Immobilienkauf muss innerhalb einer gesetzlich festgelegten Frist beim Registrierungsamt gemeldet werden. In der Wallonischen Region und der Region Brüssel-Hauptstadt betragen die Gebühren 12,5 %, in der Flämischen Region 12 %. Die Regionen haben Steuerbegünstigungen

auf die Registrierungskosten eingeführt, die unter bestimmten Bedingungen anwendbar sind.

Die Notarhonorare sind gesetzlich festgelegt und abhängig vom Verkaufspreis. Zusätzlich fallen beim Kauf einer Immobilie weitere administrative Kosten an.

Registrierungsgebühren:

- Region Brüssel-Hauptstadt und Wallonische Region: 12,5 %
- Flämische Region: 12 %

PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG

1. RECHTLICHE ASPEKTE

In Belgien ist es gesetzlich vorgesehen, dass bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten eine Aufteilung erfolgt, die klar zwischen persönlichem Eigentum jedes Mit-eigentümers und gemeinschaftlichem Eigentum unterscheidet. Die Basisurkunde (*acte de base*) enthält eine detaillierte und vollständige Beschreibung des Gebäudes entsprechend dieser Aufteilung, um zukünftige Streitigkeiten zu vermeiden.

2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

a) Katastereinkommen

In Belgien zahlt der Immobilieneigentümer jährlich Steuern auf sein Eigentum, wobei das Katastereinkommen als Grundlage dient.

Das Katastereinkommen entspricht einem vom Verwaltungsamt festgelegten mittleren Netto-Mietwert, der die fiktive Miete darstellt, die dem Eigentümer nach Abzug von Kosten und Versicherungen verbleibt.

b) Immobiliensteuervorabzug

Der Immobiliensteuervorabzug bezeichnet die tatsächliche Steuer, die ein Immobilieneigentümer jährlich entrichten muss. Dabei dient das Katastereinkommen als Berechnungsgrundlage. Der Begriff „Vorabzug“ kann irreführend sein, da die Steuer für das laufende Jahr erst im Herbst erhoben wird.

c) Mieteinkommen und Einkommenssteuer

Seit 2015 wird ein Eigentümer nicht mehr auf seine Wohnung besteuert, wenn diese als Hauptwohnsitz genutzt wird. Es muss folglich lediglich der Immobiliensteuervorabzug entrichtet werden.

Bei der Vermietung einer Immobilie

von einer Privatperson an eine Privatperson wird das indexierte Katastereinkommen zuzüglich 40% besteuert. Dies gilt auch für eine weitere Wohneinheit, die weder vermietet noch als Wohnsitz gemeldet ist.

Wird eine Immobilie an Gesellschaften oder Privatpersonen vermietet, die diese zu beruf-

lichen Zwecken nutzen, wird die Einkommenssteuer auf die tatsächliche Netto-Miete erhoben. Dabei handelt es sich um die Brutto-Miete zuzüglich Mietvorteilen, abzüglich des kleineren der folgenden Beträge: 2/3 des Katastereinkommens oder 40% der Brutto-Miete.

VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

In Bezug auf Vorverkaufsrechte wird zwischen 2 Arten unterschieden: solche, die zwischen den Parteien vereinbart wurden, und solche, die gesetzlich festgelegt sind. Der Kaufvorvertrag und die notarielle Urkunde vermerken diese Vorverkaufsrechte.

Bei der Veräußerung einer Immobilie sollten dem Käufer verschiedene Dokumente übermittelt werden, die Teil der Informationspflicht sind. Beispiele für diese Dokumente sind:

- Eigentumstitel des Verkäufers
- Energieausweis
- Protokoll über die Kontrolle der Elektroinstallation
- Bescheinigung über die Dichte des Heizöltanks
- Katasterangaben und Katasterplan
- Urbanistische Auskünfte
- Informationen zur Miteigentümergeinschaft
- Auszug aus der Datenbank für verseuchte Böden
- Dokumente über Mietverhältnisse
- Informationen über Miteigentümergeinschaft
- Postinterventionsakte
- Zählerübernahme
- Dokumente zu Fotovoltaikanlagen



2. STEUERLICHE ASPEKTE

Im Regelfall werden beim Verkauf der Immobilie keine Steuern für den Verkäufer fällig.

Bei der Immobilienübertragung werden die Registrierungsgebühren, Notarkosten, die Abschreibung beim Amt für Rechtssicherheit und die Mehrwertsteuer durch den Käufer gezahlt. Der Verkäufer erhält den Kaufpreis also netto.

Diese Regel unterliegt 2 Ausnahmen:

1. Besteuerung des Mehrwerts

In bestimmten Fällen, in denen der Verkauf einer Immobilie zu einem Mehrwert für den Verkäufer führt, sieht der Gesetzgeber eine Besteuerung dieses Mehrwerts vor. Dabei muss unterschieden werden, ob es sich bei dem Verkäufer um eine Gesellschaft oder eine Privatperson handelt.

Für Gesellschaften fließt der Mehrwert in das operative Resultat ein und unterliegt somit der Gesellschaftssteuer.

Ist der Verkäufer eine Privatperson, wird unterschieden, ob es sich um einen beruflich erzielten Mehrwert handelt, ob der Mehrwert im Rahmen einer spekulativen Vermögensverwaltung oder im Rahmen einer normalen Verwaltung des Privatvermögens erzielt wurde.

2. Teilrückerstattung der Registrierungsgebühren bei Weiterverkauf innerhalb von 2 Jahren

Verkauft der Käufer die Immobilie innerhalb von 2 Jahren weiter, hat er Anspruch auf eine teilweise Rückerstattung der beim Kauf gezahlten Registrierungsgebühren. Diese Rückerstattung erfolgt nur nach ausdrücklichem Antrag und unter Berücksichtigung festgelegter Bedingungen.

In der Wallonischen Region beträgt die Rückerstattung 60% der gezahlten Gebühren, während es in der Region Brüssel-Hauptstadt 36% sind.

3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

Grundsätzlich gilt, dass in Belgien die Erbschaftssteuer anfällt, wenn der Verstorbene am Tag seines Todes als Einwohner des Königreichs betrachtet wird. Dabei wird nicht nur der offizielle Hauptwohnsitz berücksichtigt, sondern auch andere Faktoren wie der tatsächliche Aufenthaltsort, der Wohnsitz der Familie und die Verwaltung des Vermögens. Wenn der Verstorbene als „Belgier“ angesehen wird, unterliegt sein weltweites Vermögen der belgischen Erbschaftssteuer, unabhängig von seinem offiziellen Wohnsitz oder der Lage seines Vermögens.

Ist der Verstorbene kein „Belgier“, fällt die belgische Erbschaftssteuer nur auf die in Belgien liegenden Immobilien an.

Um Erbschaftssteuer zu sparen, bieten sich in Belgien 2 Möglichkeiten: Man kann entweder eine Immobilienschenkung zu Lebzeiten durchführen oder eine Immobilie gemeinsam mit seinen Kindern erwerben. Letzteres führt dazu, dass im Todesfall der Eltern der Nießbrauch endet und die Kinder automatisch Voll-eigentümer werden, ohne dass eine steuerpflichtige Übertragung erfolgen muss.

a) Immobilienschenkungen

Schenkungen sind, wenn sie zu Lebzeiten vorgenommen werden, im Todesfall des Schenkers nicht mehr Teil der Besteuerungsgrundlage der Erbschaftssteuer.

Die Schenkungssteuerprozentsätze sind in Belgien in allen 3 Regionen gleich:

- Für Beträge bis 150.000 EUR: 3% in direkter Linie, Ehepartner und gesetzlich Zusammenlebende; 10% für alle anderen
- Für Beträge von 150.000 bis 250.000 EUR: 9% in direkter Linie, Ehepartner und gesetzlich Zusammenlebende; 20% für alle anderen
- Für Beträge von 250.000 bis 450.000 EUR: 18% in direkter Linie, Ehepartner und gesetzlich Zusammenlebende; 30% für alle anderen
- Für Beträge über 450.000 EUR: 27% in direkter Linie, Ehepartner und gesetzlich Zusammenlebende; 40% für alle anderen

Es gilt eine Schenkungsfrist von 3 Jahren. Nach Ablauf dieser Frist werden die Besteuerungsprozentsätze wieder auf null gesetzt, und die niedrigeren Besteuerungssätze werden wieder angewendet.

b) Ich lebe im Ausland, aber habe eine Immobilie im Belgien: was passiert im Erbfall?

Grundsätzlich gilt das Recht des Landes, in dem der Erblasser zuletzt seinen festen Wohnsitz hatte. Dies gilt auch für die in Belgien gelegenen Güter, ob beweglich oder unbeweglich.

Hier darf aber die zivilrechtliche nicht mit der steuerrechtlichen Komponente verwechselt werden: Eine Immobilie, die sich zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers in Belgien befindet, unterliegt der Erbschaftssteuer der jeweiligen Region, in der sie sich befindet, unabhängig davon, welches Recht auf die Erbschaft anwendbar ist, z.B. das spanische Recht.

DEUTSCHLAND

DH&K – AACHEN

ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Verträge über Grundstücke, einschließlich Kauf, Verkauf und die Gewährung von Sicherheiten (Grundpfandrechte) sind nur wirksam, wenn sie notariell beurkundet erfolgen. Ein Käufer wird erst dann Eigentümer eines Grundstückes, wenn er im Grundbuch eingetragen ist. Das Grundbuch stellt die rechtliche Situation des Grundstückes dar.

Wenn Sie ein spezifisches Grundstück erwerben möchten, müssen Sie einen Notar beauftragen, einen notariellen Kaufvertragsentwurf zu erstellen und einen aktuellen Grundbuchauszug anzufordern, um die rechtliche Situation

und mögliche Belastungen des Grundstückes zu überprüfen.

Beim Erwerb von Wohnungseigentum werden Sie Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft mit festgelegten Regeln und finanziellen Verpflichtungen. Um Ihre Verpflichtungen innerhalb dieser Gemeinschaft zu verstehen, ist es dringend erforderlich, relevante Unterlagen, einschließlich vergangener Beschlüsse, einsehen zu können.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Notarkosten betragen in der Regel zwischen ein und 1,5 % des Kauf-

preises, während die Maklerprovision durchschnittlich bei etwa 3,3 % liegt und je nach Region variiert.

Zusätzlich zur Grunderwerbsteuer, die zwischen 5,0 % und 6,5 % des Gesamtkaufpreises beträgt (außer in Bayern, wo sie 3,5 % beträgt), müssen Käufer von Immobilien in Deutschland auch diese Kosten berücksichtigen und mit einkalkulieren. Insgesamt belaufen sich die Nebenkosten auf etwa 9 % bis 12 % des Kaufpreises.

PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Bei Alleineigentum an einer Immobilie bestehen grds. keine Verpflichtungen gegenüber Drit-

ten, außer der Vermeidung von Gefahren durch die Immobilie.

Als Wohnungseigentümer unterliegen Sie den Pflichten der

Wohnungseigentümergeinschaft, die durch Mehrheitsbeschlüsse festgelegt werden. Daher ist es wichtig, die Vergangenenheitsbeschlüsse zu kennen.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Wenn sich Ihre Immobilie an einer Straße befindet, die noch ausgebaut wird, könnten Sie gemäß örtlicher Gemeindebeschlüsse an den Erschließungskosten beteiligt werden. Erschließungskosten umfassen Kosten für den Straßenbau, für den Anschluss an die Kanalisation, etc. Bei Bestandsimmobilien sind diese Kosten i.d.R. durch den Voreigentümer entrichtet worden. Im Zweifel kann bei der Gemeinde über offene Erschließungskosten Auskunft eingeholt werden.

Jeder Immobilieneigentümer muss jährlich Grundsteuer zahlen, basierend auf dem amtlich festgestellten Immobilienwert und dem individuellen Steuersatz der Gemeinde. In den 100 größten deutschen Städten beträgt die durchschnittliche Grundsteuer für ein Standard-Einfamilienhaus etwa 480 EUR pro Jahr.

Einkünfte aus Immobilien (Mieten, Pachten) unterliegen der jährlichen Einkommensteuer. Die gesamten Anschaffungskosten einschließlich Erwerbsnebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer und Grundbuch sind jährlich im Wege der Absetzung für Abschreibung (AfA) von 2% im Normalfall (bis zu 7,5% oder 12% in Ausnahmefällen) steuerlich abzugsfähig. Finanzierungskosten (Zinsen) können ebenfalls jährlich abgesetzt werden.

Die private Nutzung einer Immobilie hat keine steuerliche Relevanz. Es entstehen weder steuerpflichtigen Einkünfte noch sind Aufwendungen wie AfA oder Finanzierungszinsen abzugsfähig. In Deutschland gibt es keine Katasterwertbesteuerung.

Eine Immobilie kann sowohl in Teilen für Eigennutzung als auch in Teilen zur Einnahmenerzielung genutzt werden. Die Eigennutzung kann sowohl für private Wohnzwecke als auch für berufliche Zwe-

cke wie Büros oder Werkstätten erfolgen. In diesem Fall muss die Immobilie steuerlich in Nutzungseinheiten aufgeteilt werden, wobei nur die Kosten für die private Nutzung irrelevant sind. Die Kosten für andere Nutzungseinheiten können im Regelfall steuerlich geltend gemacht werden.

Durchschnittl. Grundsteuer für ein Standard-EFH der 100 größten Städte:

- etwa 480 EUR pro Jahr

Absetzbare Einkünfte aus Immobilien:

- im Normalfall 2 % bis 7,5 %
- in Ausnahmefällen bis zu 12 % steuerlich abzugsfähig

VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Beim Verkauf Ihrer Immobilie gelten dieselben gesetzlichen Regelungen wie beim Kauf, einschließlich der Notariatspflicht. Der Käufer wird erst nach Eintragung im Grundbuch zum Eigentümer, was bedeutet, dass Sie den Kaufpreis zuvor erhalten müssen.

Gemäß § 577 BGB hat der Mieter einer Wohnung ein Vorkaufsrecht, wenn der Vermieter das Immobilieneigentum in Wohnungseigentum umwandelt und erstmalig veräußern möchte. Ebenso hat gem. § 2034 BGB jeder Miterbe ein Vorkaufsrecht, wenn ein anderer Miterbe Immobilienvermögen aus der Erbmasse veräußert.

Zusätzlich hat jede Gemeinde gem. § 24 BauGB ein öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht, das nur in bestimmten Situationen ausgeübt werden kann.



2. STEUERLICHE ASPEKTE

Der Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie, berechnet als Einnahmen abzüglich Kosten und Anschaffungsaufwand, unterliegt grds. der Einkommensteuer als privates Veräußerungsgeschäft gem. § 22 Nr. 2 EStG. Dies gilt, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als 10 Jahre liegen.

Liegt die Veräußerung nach diesem Zeitraum, entfällt die Steuerpflicht für den Gewinn. Wenn die Immobilie seit ihrer Anschaffung oder in den letzten 3 Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, bleibt der Gewinn ebenfalls steuerfrei.

Etwas anderes gilt allerdings, wenn ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Der Bundesfinanzhof hat hierzu die sog. 3-Objekt-Regel entwickelt: Veräußert ein Eigentümer innerhalb eines engen zeitlichen Rahmens

(i.d.R. innerhalb von 5 Jahren) mehr als 3 Objekte kurz nach dem Erwerb, unterliegt der gesamte Gewinn unabhängig von der Besitzdauer der Immobilien der Einkommensteuer. Dabei gilt jede einzelne Eigentumswohnung als Zählobjekt. Die steuerlichen Auswirkungen dieser Rechtsprechung sind komplex, daher ist die Einholung steuerrechtlichen Rats unerlässlich.

Verschenken Sie Ihre Immobilie, fällt Schenkungssteuer an, basierend auf dem steuerlichen Grundbesitzwert, der gemäß dem

Schenkungs Freibeträge:

- 500.000 EUR bei Ehegatten
- 400.000 EUR bei Kindern

Steuersätze:

- innerhalb des Familienkreises und unter 13 Mio. EUR Wert
- bei 7 % bis 30 %, ansonsten darüber

Bewertungsgesetz (BewG) ermittelt wird und sich am Verkehrswert der Immobilie orientiert.

Für die steuerliche Einordnung ist es wichtig, zwischen Immobilien im steuerlichen Betriebsvermögen und solchen im Privatvermögen zu unterscheiden.

Immobilien im Betriebsvermögen können im Einzelfall von steuerlichen Vergünstigungen profitieren, die eine steuerfreie Schenkung ermöglichen können. Eine professionelle steuerrechtliche Beratung ist hier zwingend.

Schenkungen finden i.d.R. im Familienkreis statt und genießen steuerliche Begünstigungen. Für Schenkungen an Ehegatten wird ein Freibetrag von 500.000 EUR, für Schenkungen an Kinder jeweils ein Freibetrag von 400.000 EUR pro Elternteil eingeräumt. Nur der Betrag über diesen Freibeträgen ist steuerpflichtig.

Die Steuersätze variieren je nach Besteuerungswert und liegen zwischen 7% und 30%, solange der Wert 13,0 Mio. EUR nicht überschreitet. Schenkungen außerhalb des Familienkreises unterliegen einer Steuer von 30% (50% bei einem Wert über 13 Mio. EUR).

Wenn weder der Schenker noch der Beschenkte zum Zeitpunkt der Schenkung ihren Wohnsitz in Deutschland haben, gelten reduzierte Freibeträge. Schenkungssteuer, die im Ausland auf denselben Erwerb erhoben wird, wird in Deutschland angerechnet.



3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

Wenn der Erblasser oder der Erbe zum Zeitpunkt des Erbfalls einen Wohnsitz in Deutschland hat, besteuert Deutschland den gesamten Nachlass, unabhängig davon, in welchem Land sich das Vermögen befindet (weltweites Nachlassvermögen). Die Nationalität ist dabei irrelevant. Erbschaftsteuern, die im Ausland anfallen, werden angerechnet. Wenn kein Wohnsitz im Inland besteht, unterliegt nur das Inlandsvermögen gem. §121 BewG der Erbschaftsteuer, zu dem auch Grundvermögen und Immobilien gehören.

Im Gegensatz zum Ertragsteuerrecht hat Deutschland weltweit nur mit 6 Staaten Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) auf dem Gebiet der Erbschaftsteuern abgeschlossen: Dänemark, Frankreich, Griechenland, Schweden, die Schweiz und die USA. Diese DBA enthalten Sonderregelungen zur Milderung der internationalen Doppelbesteuerung bei Erbschaftsteuern. Das Europarecht bietet keine spezifischen Regelungen in diesem Bereich. Die EU-Erbrechtsverordnung betrifft das zivilrechtliche Erbrecht, nicht das Steuerrecht.

Die Dauer des Eigentums an der Immobilie im Nachlass ist irrelevant. Die Grundsätze zur Besteuerung einer Schenkung gelten gleichermaßen, da Schenkungen und Erbschaften in Deutschland einheitlich im Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) geregelt sind.

Für den Erbfall (nicht für Schenkungen) gilt, dass der Erwerb des selbstgenutzten Wohnsitzes des Erblassers für den Erben steuerfrei ist, wenn er dem Ehegatten oder den Kindern zur eigenen Wohnnutzung vererbt wird. Die Eigennutzung nach dem Erwerb sollte zeitnah erfolgen.



FRANKREICH

SCHRECKENBERG, PARNIÈRE & ASSOCIÉS - STRAßBURG



ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM



1. RECHTLICHE ASPEKTE

a) Formvorschrift

In Frankreich setzt die Übertragung von Immobilien einen notariellen Vertrag voraus.

Ein Vertrag in anderer Form kann nie den Eigentumswechsel an einer Immobilie nach sich ziehen.

Notare arbeiten in Frankreich freiberuflich und können landesweit ohne geografische Einschränkungen tätig sein. Die Vertragsparteien können den Notar daher frei wählen. Üblicherweise bestimmt der Käufer den beurkundenden Notar. Häufig werden jedoch zwei Notare eingeschaltet – einer vom Käufer und der zweite vom Verkäufer. So kann jede Partei die Unterlagen durch ihren eigenen Notar prüfen lassen. Diese Vorgehensweise führt nicht zu höheren Kosten, da die Notargebühren in solchen Fällen zwischen beiden Notaren aufgeteilt werden.

In Frankreich existiert kein Grundbuch nach deutschem Vorbild (ausgenommen im Elsass und in der Moselregion). Das Eigentum an einer Immobilie wird somit durch die notariellen Beurkundungen nachgewiesen.

Die Eintragungen von Immobilienübertragungen erfolgen beim Katasteramt, das jedoch nur eine informative Funktion hat und keinen Eigentumsnachweis begründet.

b) Inhalt des Vertrags

Das französische Immobilienrecht ist stark auf den Schutz der Interessen der Käufer ausgerichtet. Daher müssen Immobilienkaufverträge zahlreiche Informationen enthalten, die den Käufer umfassend über den Zustand der erworbenen Immobilie aufklären sollen. Dazu gehören unter anderem Berichte über natürliche Risiken (z. B. Erdbeben), industrielle Risiken (z. B. Seveso-Betriebe), Termitenbefall, Bleikonzentrationen, den Energieverbrauch und ähnliche Aspekte.

Beim Erwerb von Wohnungseigentum ist zusätzlich eine offizielle Vermessung der Wohnfläche gemäß einer festgelegten Nomenklatur erforderlich. Stellt sich diese Vermessung nachträglich als fehlerhaft heraus, hat der Käufer das Recht, eine Preisreduzierung zu verlangen.

c) Mängelhaftung

Die Frage der Haftung für Mängel erfordert eine grundlegende Unterscheidung zwischen dem Erwerb einer gebrauchten Immobilie und dem Erwerb einer neuen Immobilie bzw. einer Immobilie, an der innerhalb der letzten 10 Jahre vor dem Verkauf Baumaßnahmen durchgeführt wurden.



Gebrauchte Immobilien:

In der Regel enthält der Kaufvertrag eine Klausel, die den Verkäufer von der Haftung für Mängel freistellt („gekauft wie gesehen“). In diesem Fall haftet der Verkäufer nicht für auftretende Mängel, es sei denn, es wird nachgewiesen, dass gravierende Mängel vorlagen und diese dem Verkäufer bei Abschluss des Kaufvertrags bekannt waren (arglistige Täuschung).

Neue Immobilien bzw. Immobilien mit Baumaßnahmen innerhalb der letzten 10 Jahre:

Hier gilt eine zehnjährige Gewährleistungspflicht sowohl für den Verkäufer als auch für die Unternehmen, die die Baumaßnahmen durchgeführt haben. Diese Haftung bezieht sich ausschließlich auf gravierende Mängel, wie solche, die die Stabilität oder Dichtigkeit der Immobilie betreffen, nicht jedoch auf rein ästhetische Mängel. Die Haftung muss durch eine entsprechende Versicherung abgesichert sein, damit ein Regress auch dann möglich ist, wenn das verantwortliche Unternehmen nicht mehr existiert.

d) Üblicher Ablauf eines Immobilienerwerbs

Nach einer mündlichen Einigung über den Verkauf wird in der Regel ein Vorvertrag abgeschlossen, der die wesentlichen Elemente der Vereinbarung enthält.

Dieser Vorvertrag verpflichtet den Verkäufer zur Veräußerung und den Käufer zum Erwerb, jedoch unter bestimmten Bedingungen. Dazu gehören:

- Üblicherweise der Verzicht der öffentlichen Hand auf ihr Vorkaufsrecht (in der Regel innerhalb einer Frist von zwei Monaten).
- Sehr häufig eine Finanzierungsklausel, die den Käufer nur dann verpflichtet, den Kauf durchzuführen, wenn die erforderliche Bankfinanzierung gewährt wird.

Nach Abschluss des Vorvertrags und der Erfüllung der genannten Bedingungen findet ein Notartermin statt, bei dem der Kaufvertrag offiziell beurkundet wird.

Dieser Termin erfolgt üblicherweise im Beisein der Parteien. Alternativ ist jedoch eine Vertretung möglich, sodass eine persönliche Anreise nicht erforderlich ist, falls dies gewünscht wird.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Kosten des Erwerbs

Beim Immobilienerwerb fallen drei Hauptkategorien von Kosten an:

- Maklergebühren
- Notariatskosten
- Steuern

Die Maklergebühren werden in der Regel vom Käufer getragen. Dabei besteht häufig ein Verhandlungsspielraum, sowohl hinsichtlich der Zahlungspflicht als auch der Höhe der Gebühren. Diese werden meist als Prozentsatz des Kaufpreises angegeben und bewegen sich typischerweise zwischen 4 % und 6 %, wobei es Ausnahmen geben kann.

Die Notariatskosten sind tabellarisch festgelegt. Der Prozentsatz reduziert sich mit steigendem Kaufpreis.

Die Erwerbssteuern sind ebenfalls tabellarisch festgelegt.

Notariatskosten und Erwerbssteuern werden vom Käufer getragen und belaufen sich zusammen auf etwa 7 % bis 8 % des Kaufpreises.

Maklergebühren:

- typischerweise zwischen 4 % und 6 % des Kaufpreises

Notariatskosten & Erwerbssteuer:

- tabellarisch festgelegt
- etwa 7% bis 8% des Kaufpreises



PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG

1. RECHTLICHE ASPEKTE

Der Eigentümer einer Immobilie ist verpflichtet, diese instand zu halten, insbesondere, wenn sie vermietet wird.

Bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten gilt ein spezielles Gesetz, wonach eindeutig zu regeln ist, welcher Teil der Immobilie zum persönlichen Eigentum der einzelnen Miteigentümer gehört und welcher Teil gemeinschaftliches Eigentum ist.

Die Immobilie wird in diesem Falle von einem Verwalter betreut, bei

dem es sich in der Regel um eine Immobilienagentur handelt. Einmal jährlich findet eine Eigentümerversammlung statt, in der Themen wie der Haushalt, erforderliche Baumaßnahmen, besondere Herausforderungen und andere relevante Angelegenheiten besprochen werden.

Wenn erforderlich, werden Abstimmungen durchgeführt. Die erforderliche Mehrheit hängt dabei vom jeweiligen Beschlussgegenstand ab und reicht von einfacher Mehrheit bis hin zur Einstimmigkeit.

2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Laufende Kosten fallen bei individuellem Immobilieneigentum nur für typische Ausgaben wie Strom, Wasser und Instandhaltung an.

Bei kollektivem Miteigentum sind die von der Eigentümerversammlung beschlossenen Beträge an den Verwalter zu entrichten.

In Frankreich existiert eine Immobiliensteuer, die sogenannte „taxe foncière“, die jährlich am 1. Januar des jeweiligen Jahres vom Eigentümer der Immobilie zu zahlen ist. Ein Großteil dieser Steuer fließt nicht an den Staat, sondern an die jeweilige Gemeinde.

Da die Hebesätze von Gemeinde zu Gemeinde stark variieren, können die Steuerbeträge erheblich unterschiedlich ausfallen. Die Höhe der „taxe foncière“ muss dem Käufer vor Abschluss des Kaufvertrags offengelegt werden.

Ein Vergleich der Steuerhöhe ist dringend zu empfehlen, da die regionalen Unterschiede beträchtlich sein können. Diese können sich nicht nur auf die laufenden Kosten auswirken, sondern auch auf den Wiederverkaufswert der Immobilie. Insbesondere in Regionen mit sehr hohen Hebesätzen kann der Immobilienwert im Vergleich zu ähnlichen Objekten in anderen Städten merklich geringer ausfallen.





VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

a) Veräußerung

Die im ersten Teil genannten Angaben gelten entsprechend.

b) andere Übertragungen

Übertragungen innerhalb der Familie, sei es durch Schenkung, Verkauf oder Erbfolge (s.u.), sind jeweils gesondert zu betrachten.

Ein Verkauf innerhalb der Familie wird grundsätzlich wie ein externer Verkauf behandelt.

Im Falle einer Schenkung ist ebenfalls ein notarieller Vertrag erforderlich.

Es entstehen die üblichen Übertragungssteuern auf die Immobilie (s.o.) sowie gegebenenfalls eine Schenkungsteuer, die je nach familiären Verhältnissen und dem Wert der Immobilie progressiv ansteigt.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Es ist zu beachten, dass der Verkäufer auf eigene Kosten die verschiedenen Unterlagen zur Information des Käufers beschaffen muss. Dies kann eine Ausgabe von etwa 1.000 bis 2.000 EUR verursachen.

Zusätzlich kann eine Gewinnsteuer anfallen, deren Höhe sich aus der Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis sowie der Dauer des Eigentums ergibt. Diese Steuer unterliegt einer degressiven Regelung, die über einen Zeitraum von 30 Jahren abnimmt.



3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

Im Erbfall gilt grundsätzlich das Erbrecht des Landes, in dem der Erblasser zuletzt seinen Wohnsitz hatte.

Ausnahme bilden jedoch Immobilien, die sich im Erbe befinden.

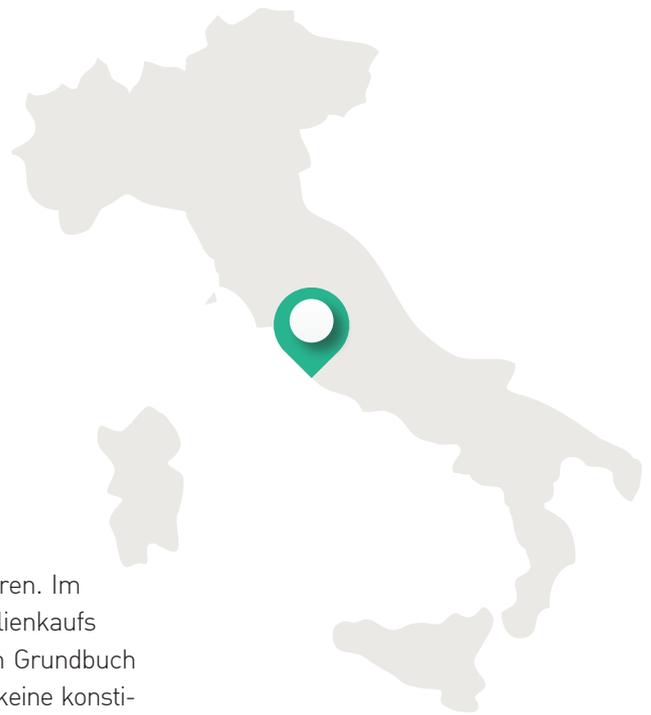
Beispielsweise, wenn der Erblasser seinen letzten Wohnsitz in Deutschland hatte, unterliegt sein Erbe deutschem Recht. War er jedoch Eigentümer einer Immobilie in Frankreich, so ist für diese Immobilie das französische Erbrecht maßgeblich.

Dies kann in bestimmten Fällen Auswirkungen auf die Ansprüche der Erben haben.

Eine rechtzeitige Beratung und ggf. die Vorbereitung eines Testaments sind daher empfehlenswert.

ITALIEN

HEUSSEN STUDIO LEGALE E TRIBUTARIO – ROM



ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Nach deutschem Recht erfolgt die Übertragung des Eigentums an Immobilien durch die Eintragung im Grundbuch. Im Gegensatz dazu basiert das italienische Recht auf dem Konsensualprinzip, wonach bereits die Einigung zwischen den Parteien ausreicht, um das Eigentum zu übertragen (s. Art. 1376 c.c.).

Verträge, mit denen das Eigentum an Grundstücken übertragen wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gem. Art. 1350 Nr. 1 c.c. des Abschlusses einer öffentlichen oder privaten Urkunde.

Das Eigentum an einer Immobilie geht gem. Art. 1326 Nr. 1 Zivilgesetzbuch (ZGB) mit dem Abschluss des Vertrages auf den Käufer über. Schuldrechtlich ist der Verkäufer gem. Art. 1476 Nr. 1 des ZGB verpflichtet, das Eigentum an der Immobilie zu übertragen.

Die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch ist gem. Art. 2643 Nr. 1 des Zivilgesetzbuches obligatorisch, um den Grundsatz

der Publizität zu wahren. Im Rahmen des Immobilienkaufs hat die Eintragung im Grundbuch deklaratorische und keine konstitutive Wirkung.

a) Vor dem Immobilienerwerb

aa) Makler und Provision

Bevor Sie Dokumente, die Sie von einem Makler erhalten, unterschreiben, sollten Sie diese sorgfältig lesen. Verstehen Sie kein Italienisch, lassen Sie sich helfen, besonders wenn das Dokument Begriffe wie „proposta“ oder „proposta irrevocabile“ enthält.

Nimmt der Verkäufer das Angebot, hat der Makler Anspruch auf die Provision, selbst wenn die Beurkundung ausbleibt. Die Maklerprovision beträgt i.d.R. zwischen 2 und 4%, kann jedoch in Großstädten oder begehrten Gegenden auf über 5%, bis hin zu 7% oder sogar 10% steigen. Die Provision sollte vorher mit dem Makler verhandelt und schriftlich festgehalten werden.

bb) Erste Überprüfung

Vor dem Kauf ist es ratsam, einige Überprüfungen durchführen zu lassen. Sobald Sie eine Immobilie gefunden haben, die Sie erwerben möchten, sollten Sie die folgenden Prüfungen von einem Anwalt durchführen lassen (siehe weiter unten, Buchstabe b).

Maklerprovisionen:

- i.d.R. zwischen 2 % und 4 %
- in Großstädten und begehrten Gebieten: über 5 % bis 7 % oder sogar 10 %

b) Immobilienerwerb

Um den Kauf der Immobilie fortzusetzen, besteht folgende Möglichkeiten:

- (a) einen Vorvertrag („contratto preliminare“ oder „compro messo“) abzuschließen und/oder
- (b) den endgültigen Kaufvertrag („atto di compravendita“) zu unterzeichnen.

Ein Vorvertrag wird i.d.R. verwendet, wenn der endgültige Abschluss des Kaufvertrags noch zeitlich entfernt ist. Dies kann der Fall sein, wenn der Käufer beabsichtigt, ein Darlehen zu beantragen, oder wenn der Verkäufer bestimmte Aspekte der Immobiliendokumentation regeln muss (z.B. die Nachlasserkklärung bei einer geerbten Immobilie), oder wenn man die detaillierte Überprüfung der Unterlagen der Immobilie auf einen späteren Zeitpunkt verschieben möchte, indem man den Kauf von einem positiven Ergebnis der Überprüfung abhängig macht.

Bedenken Sie, dass der Vorvertrag i.d.R. die Zahlung eines Vorschusses als Angeld („caparra“) vorsieht. Wenn der Kauf aus Gründen, die dem Käufer zuzuschreiben sind, nicht zustande kommt, kann der Verkäufer die Anzahlung einbehalten. Kommt der Verkauf dagegen aus Gründen, die der Verkäufer zu vertreten hat, nicht zustande, hat der Käufer Anspruch auf Rückzahlung der Anzahlung in doppelter Höhe.

Der Vorvertrag kann entweder in Form einer Privaturkunde oder einer öffentlichen Urkunde (vor einem Notar) abgeschlossen werden. Im letzteren Fall wird er im Grundbuch eingetragen, was einen Schutz für den Verkäufer darstellt. Dies gewährleistet, dass spätere Urkundeneintragungen keine Wirkung gegenüber dem Verkäufer entfalten und dieser die Immobilie in der Zwischenzeit nicht an Dritte veräußern kann.

Um einen notariellen Vorvertrag oder Kaufvertrag abschließen zu können, benötigt der Käufer eine italienische Steuernummer („Codice fiscale“).

Die folgenden Prüfungen sollten bereits vor dem Vorvertrag oder dem Kaufvertrag durchgeführt werden:

- Einsicht beim Katasteramt – Beschaffung der „Visura catastale“: Die Einsicht beim Katasteramt kann online zu geringen Kosten durchgeführt werden. Sie liefert Informationen darüber, wie die Immobilie steuerlich klassifiziert ist und – ausschließlich für Steuerzwecke – wer als Eigentümer im Kataster eingetragen ist.
- Einsicht beim Grundbuchamt. Die Einsicht beim Grundbuchamt ist ebenfalls online möglich. Dabei können folgende Informationen eingesehen werden:
 - Eigentümer der Immobilie
 - Belastungen wie Hypotheken, Pfändungen, Dienstbarkeiten und andere dingliche Rechte sowie laufende Gerichtsverfahren
- Eigentumsverhältnisse (Prüfung des Güterstands des Verkäufers und ob die Immobilie möglicherweise in die Gütergemeinschaft der Ehegatten fällt)
- Überprüfung auf besondere Regelungen (z.B. öffentlich geförderter Wohnungsbau, bestehende Vorkaufsrechte gegenüber bestimmten Personen, Denkmalschutz)
- Sicherstellung, dass der Voreigentümer alle Kosten der Eigentümergemeinschaft beglichen hat: Es wird dringend empfohlen, von der Hausverwaltung eine Erklärung anzufordern, ob der Verkäufer keine Außenstände bei der Eigentümergemeinschaft hat, da der Käufer solidarisch verpflichtet ist, eventuelle Schulden für das Vorjahr zu begleichen.
- Beschaffung des beim Kataster eingereichten Grundrisses, da der Verkäufer erklären und gewährleisten muss, dass die Katasterdaten und der Grundriss mit dem tatsächlichen Zustand der Immobilie übereinstimmen (dies erfordert möglicherweise die Beratung eines Technikers wie Architekten, Ingenieurs oder Geometers)
- Überprüfung der Einhaltung der Bauvorschriften und Bebauungspläne, um sicherzustellen, dass der Zustand der Immobilie diesen Anforderungen entspricht.

Es ist ratsam, den Kaufpreis auf das Treuhandkonto des Notars einzuzahlen und erst dann vom Notar überweisen zu lassen, wenn der neue Eigentümer ordnungsgemäß im Grundbuch eingetragen ist.

Folgende Dokumente müssen vom Verkäufer vorgelegt werden:

- Kopie des Kaufvertrags, mit dem der Verkäufer die Immobilie erworben hat
- Kopie der Nachlasserkklärung und allgemein Dokumente, die sich auf den Erwerb von Todes wegen beziehen (Testament, Annahme der Erbschaft)
- Kopie des beim Katasteramt hinterlegten Plans und aller anderen Katasterunterlagen
- Bei Zahlung des Preises durch Übernahme der bestehenden Hypothek: Kopie der Quittung über die letzte Zahlung
- Bei noch nicht gelöschten Hypotheken: Kopie der Quittung für die Löschung der Hypothek und Kopie der Zustimmung zur Löschung oder Bescheinigung der Bank, dass die Quittung elektronisch an die „Agenzia delle Entrate“ gesendet wurde
- Kopie der Wohnungseigentumsordnung und Bestätigung des Verwalters über die Zahlung aller Wohnungseigentumsausgaben sowie die Angabe etwaiger beschlossener außerordentlicher Ausgaben und laufender Rechtsstreitigkeiten
- Kopie der Bautitel für die Errichtung des Gebäudes (Baugenehmigung, Abweichungsdokumente auch in Form einer Bauamnestie)

- Kopie der Bewohnbarkeitsbescheinigung oder Unterlagen, die den Antrag auf diese Bescheinigung bestätigen
- Im Falle der Übertragung eines Grundstücks, wenn die zum Gebäude gehörende Fläche 5.000 Quadratmeter überschreitet: Bescheinigung über die städtische Baunutzungsbestimmung („certificato di destinazione urbanistica“)
- Bei Geschäftsräumen, landwirtschaftlichen Flächen oder Wohnungen, die nach dem Gesetz 431/98 vermietet werden: Unterlagen über eventuelle Vorkaufsrechte
- Bescheinigung der Energieleistung („Attestato di Prestazione Energetica“ – APE)

Die Bescheinigung der Energieleistung (APE) muss dem Kaufvertrag beigelegt werden. Wir empfehlen, vom Verkäufer eine Bescheinigung über den rechtmäßigen Zustand der Immobilie („Certificato di stato legittimo“) zu fordern, die die städtebauliche Ordnungsmäßigkeit der Immobilie bescheinigt. Obwohl diese Bescheinigung nicht obligatorisch ist, ist sie für den Käufer äußerst nützlich, da sie Gewissheit darüber gibt, dass keine städtebaulichen Unstimmigkeiten (wie Arbeiten ohne Baugenehmigung oder fehlende Baugenehmigung) in Bezug auf die Immobilie bestehen. Wenn sich die Immobilie im Bau befindet, ist der Käufer gemäß Legislativdekret vom 20. Juni 2005, Nr. 122, durch entsprechende Garantien gesetzlich geschützt (Bankgarantien für im Bau befindliche Immobilien zur Absicherung von Anzahlungen).



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

a) Kosten der Beurkundung

Die Gebühren des Notars richten sich nach dem Wert der Immobilie. Auf Anfrage ist der Notar verpflichtet, einen Kostenvoranschlag zu erstellen, der alle anfallenden Kosten und Auslagen auflistet. Aufgrund der Notargebührenordnung besteht ein großer Ermessensspielraum bei der Festlegung der Gebühren. Als grobe Orientierung können die Notargebühren für eine Immobilie im Wert von weniger als 200.000 EUR üblicherweise zwischen 1 und 2% des Kaufpreises liegen.

b) Kauf von Bau-/Renovierungsunternehmen

Käufe von Bau- oder Sanierungsunternehmen unterliegen i.d.R. der Mehrwertsteuer, die direkt an das verkaufende Unternehmen entrichtet wird.

Der anwendbare Mehrwertsteuersatz auf den Verkaufspreis beträgt:

- 10%, wenn es keine Vergünstigungen für Erstwohnungen gibt
- 4%, wenn Vergünstigungen für Erstwohnungen in Anspruch genommen werden

Für Verkäufe und Urkunden über dingliche Rechte an Immobilien in den Kategorien A/1, A/8 und A/9 gilt der Mehrwertsteuersatz von 22%.

Zusätzlich zu den Mehrwertsteuern sind bei einem mehrwertsteuerpflichtigen Kauf folgende Steuern an den Notar zu entrichten, der sie dann an das Finanzamt abführt:

- Registersteuer: 200 EUR
- Hypothekensteuer: 200 EUR
- Grundbucheintragssteuer: 200 EUR

c) Kauf von Privatpersonen

Die Eintragungs-, Hypotheken- und Grundbuchsteuer wird vom Käufer an den Notar entrichtet, der sie dann bei der Eintragung an das Finanzamt weiterleitet.

Wenn keine Vergünstigungen gewährt werden:

- Registersteuer: 9%
- Hypothekensteuer: 50 EUR
- Grundbucheintragungssteuer: 50 EUR

Die Steuersätze werden im Allgemeinen auf den in der Urkunde angegebenen Verkaufspreis angewendet. Bei der Übertragung von Immobilien zu Wohnzwecken an natürliche Personen kann der Käufer die Zahlung der Grundbuchsteuer auf den „Katasterwert“ beantragen. Dieser Wert ergibt sich aus der Multiplikation des Katastereinkommens mit dem gesetzlichen Koeffizienten von 126, unabhängig von der tatsächlichen Höhe des Verkaufspreises, selbst wenn dieser höher ist. Die Mindestregistersteuer beträgt immer 1.000 EUR.

Vergünstigungen für den Erwerb einer Erstwohnung:

- Registersteuer: 2%
- Hypothekensteuer: 50 EUR
- Grundbucheintragssteuer: 50 EUR

Die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung für die „prima casa“ erfordert eine sorgfältige Abwägung, da sie steuerliche Auswirkungen hat, die individuell geprüft werden müssen.

Die Steuersätze werden i.d.R. auf den in der Urkunde angegebenen Verkaufspreis angewendet. Bei der Übertragung von zu Wohnzwecken genutzten Immobilien an natürliche Personen kann der Käufer die Zahlung der Grundbuchsteuer auf den „Katasterwert“ der Immobilie beantragen. Dieser Wert wird durch die Multiplikation der Katasterrendite mit dem gesetzlichen Koeffizienten von 115,5 ermittelt, unabhängig von der tatsächlichen Höhe des Verkaufspreises, selbst wenn dieser höher ist. Die Mindestregistersteuer beträgt immer 1.000 EUR.

PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG

1. RECHTLICHE ASPEKTE

Der Eigentümer ist verpflichtet, das Gebäude gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und der etwaigen Wohnungseigentumsordnung zu nutzen. Vor Abschluss des Kaufvertrags ist es wichtig, eine Kopie der Wohnungseigentumsordnung zu erhalten.

2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Der Eigentümer ist zur Zahlung der einheitlichen Gemeindesteuer („Imposta municipale unica“ – IMU) verpflichtet.

Auf den Websites der Gemeinden stehen i.d.R. IMU-Rechner zur Verfügung. Durch Eingabe der Katasterdaten und anderer relevanten Informationen kann der Betrag für die IMU ermittelt werden.

VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG

1. RECHTLICHE ASPEKTE

Bei der Beurkundung des Kaufvertrags muss der Verkäufer dem Käufer sämtliche Unterlagen zur Immobilie übergeben. Sollten Renovierungs- oder Bauarbeiten an der Immobilie durchgeführt worden sein, müssen dem Käufer Kopien der entsprechenden Genehmigungen übergeben werden.

2. STEUERLICHE ASPEKTE

a) Veräußerung

Aus steuerlicher Sicht bezeichnet der Immobiliengewinn den Gewinn, den ein Eigentümer beim Verkauf einer Immobilie erzielt. Dieser Veräußerungsgewinn wird als die positive Differenz zwischen dem Verkaufswert der Immobilie und ihrem ursprünglichen Kaufwert ermittelt.

Im italienischen Steuersystem werden Kapitalgewinne aus dem Verkauf von Immobilien, die von natürlichen Personen (Privatpersonen) gehalten werden, nur besteuert, wenn die Veräußerung innerhalb von 5 Jahren nach dem Kauf erfolgt. Dies bedeutet, dass nur spekulative Transaktionen besteuert werden, die innerhalb dieses Zeitraums getätigt werden. In Fällen, in denen die Veräußerung länger als 5 Jahre nach dem Kauf erfolgt, fällt keine Steuer beim Verkauf an. Für den Verkauf innerhalb der 5-Jahres-Frist kann beim Notar beantragt werden, dass eine Ersatzeinkommensteuer von 26% bei der Übertragung erhoben wird.

b) Schenkungssteuer

Bei der Schenkung einer Immobilie in Italien wird die Schenkungssteuer erhoben.

Die Steuersätze und Freibeträge variieren je nach Verwandtschaftsverhältnis zwischen Schenker und Beschenktem und sind mit jenen der Erbschaftsteuer gleich (s. weiter unten).

3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

a) Erbrechtliche Folgen des Eigentums

In Erbschaftsangelegenheiten ist die Verordnung (EU) Nr. 650/2012 vom 4. Juli 2012 über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen und die Annahme und Vollstreckung öffentlicher Urkunden in Erbsachen sowie zur Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses zu berücksichtigen.

Gemäß dieser Verordnung unterliegt die gesamte Rechtsnachfolge von Todes wegen dem Recht des Staates, in dem der Erblasser zum Zeitpunkt seines Todes seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Hatte der Erblasser seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland, so ist deutsches Recht anwendbar.

aa) Nachlasserkklärung

Auch wenn deutsches Recht auf den Nachlass Anwendung findet, müssen in Italien bestimmte Formalitäten beachtet werden, um den Übergang des Vermögens vom Erblasser auf die Erben zu registrieren und die Erbschaftssteuer zu entrichten.

Die folgenden Schritte sind erforderlich:

- Beantragung eines internationalen Nachlasszeugnisses durch die Erben
- Beantragung einer Steuernummer für die Erben in Italien
- Einreichung einer Nachlasserkklärung bei der italienischen Finanzbehörde („Agenzia delle Entrate“)
- Vorlage einer internationalen (mehrsprachigen) Sterbeurkunde

Für die Nachlasserkklärung werden folgende Daten/Unterlagen benötigt:

- Steuernummer und Daten des Erblassers
- Steuernummer und Daten der Erben
- Katasterdaten der Immobilie
- Kopie des Kaufvertrags der Immobilie
- Kopie des internationalen Nachlasszeugnisses
- Kopie der Sterbeurkunde

Die Nachlasserkklärung muss von den Erben, den zum Nachlass Berufenen und den Vermächtnisnehmern innerhalb von 12 Monaten ab dem Datum der Eröffnung des Nachlasses eingereicht werden. Diese Erklärung sowie der Antrag auf Katasterumschreibungen können direkt über die Webanwendung eingereicht werden, die im reservierten Bereich der Telematikdienste der „Agenzia delle Entrate“ zur Verfügung steht. Die „Agenzia delle Entrate“ übermittelt die Erbschaftserklärung an das Katasteramt zwecks Umschreibung und an die Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, zwecks IMU. In Bezug auf das Grundbuch muss die Urkunde über die Annahme der Erbschaft (ausdrückliche oder stillschweigende Annahme) eingetragen werden.

Auch wenn die Erben die Immobilie verkaufen wollen, ist es zwingend erforderlich, die Nachlasserkklärung abzugeben. Erst wenn die Nachlasserkklärung eingereicht, die entsprechenden Steuern bezahlt und die Eintragung der Erben im Kataster und im Grundbuch erfolgt ist, kann die Immobilie weiterverkauft oder Gegenstand einer Schenkung sein.

bb) Annahme der Erbschaft

Art. 470 des ZGB regelt die verschiedenen Fälle der Annahme der Erbschaft. Die Annahme kann entweder ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen. Eine ausdrückliche Annahme kann durch eine Urkunde erfolgen, die vom Notar oder vom Urkundsbeamten des Gerichts des letzten Wohnsitzes des Erblassers entgegengenommen wird. Eine stillschweigende Annahme kann durch Verhalten erfolgen, das den Willen zur Annahme bestätigt und nur in der Eigenschaft als Erbe ausgeführt werden konnte, was daher mit der Absicht des Verzichts unvereinbar ist.

cc) Erbschaftssteuer

Das Thema Erbschaft ist im Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Italien und Deutschland nicht geregelt, was zu einer möglichen Doppelbesteuerung führen kann. Die Steuersätze und Freibeträge für die Erbschafts- und Schenkungssteuer wurden in Italien gem. Art. 2 Abs. 48 des Gesetzesdekrets Nr. 262 von 2006 festgelegt.

Insbesondere gelten folgende Steuersätze:

- 4% für Übertragungen zugunsten des Ehepartners oder der Verwandten in gerader Linie, die auf den gesamten Nettowert anzuwenden sind und für jeden Begünstigten den Betrag von 1 Mio. EUR übersteigen
- 6% für Übertragungen zugunsten von Geschwistern, die auf den Gesamtnettowert anzuwenden sind und für jeden Begünstigten den Betrag von 100.000 EUR übersteigen
- 6% bei Übertragungen zugunsten von anderen Verwandten bis zum vierten Grad, von Verwandten in gerader Linie bis zum dritten Grad, die auf den gesamten übertragenen Nettowert anzuwenden sind, ohne dass eine Steuerbefreiung angewendet wird
- 8% für Übertragungen zugunsten aller anderen Personen, die auf den gesamten übertragenen Nettowert ohne Anwendung eines Selbstbehalts anzuwenden sind

b) Eintritt des Erbfalls im Land der Auslandsimmobilie

Der Todesfall im Land der Auslandsimmobilie ist i.d.R. rechtlich nicht relevant, es sei denn, der Erblasser hatte seinen gewöhnlichen Aufenthalt in diesem Land. Gemäß der Verordnung (EU) Nr. 650/2012 vom 4. Juli 2012 (über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen und die Annahme und Vollstreckung

öffentlicher Urkunden in Erbsachen sowie zur Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses) unterliegt die gesamte Rechtsnachfolge von Todes wegen dem Recht des Staates, in dem der Erblasser im Zeitpunkt seines Todes seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Hatte der Erblasser also seinen gewöhnlichen Aufenthalt nach Italien verlegt, ohne eine Rechtswahl für den Nachlass getroffen zu haben, so gilt für den gesamten Nachlass das italienische Recht.

Die Verlegung des gewöhnlichen Wohnsitzes nach Italien und die Anwendung des dortigen Gesetzes können weitreichende Folgen haben. In Italien sind Erbverträge („patti successori“), verboten und daher nichtig. Das bedeutet, dass es nach italienischem Recht nicht möglich ist, zu Lebzeiten eine Vereinbarung zu treffen, um die Erbfolge mit dem Einverständnis potenzieller Erben zu regeln (sog. einsetzende Erbschaftsabkommen). Das Testament ist das einzige Instrument, um über die Hinterlassenschaft zu verfügen. Es unterliegt präzisen gesetzlichen Anforderungen für seine Gültigkeit. Ebenso nichtig sind Vereinbarungen, die über Rechte an einer noch nicht eröffneten Erbschaft verfügen oder darauf verzichten (sog. abtretende und verzichtende Erbschaftsabkommen). Die Anwendung des italienischen Rechts würde dazu führen, dass zuvor in Deutschland geschlossene Erbverträge unwirksam werden.

Zusätzlich verbietet das italienische Recht gemeinschaftliche Testamente, bei denen 2 oder mehr Personen in einer einzigen Urkunde ein gemeinsames Testament errichten, sowie wechselseitige Testamente, bei denen 2 oder mehr Personen in derselben Urkunde ein Testament zugunsten der anderen Person errichten.

NIEDERLANDE

KIENHUIS LEGAL - ENSCHEDE

ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Der Erwerb einer Immobilie beginnt mit der Ausarbeitung eines Kaufvertrags, in dem Vereinbarungen über den Verkauf der registrierungspflichtigen Immobilie getroffen werden. Dies beinhaltet Angaben zu Käufer und Verkäufer, eine detaillierte Beschreibung der eintragungspflichtigen Immobilie, den Kaufpreis, Steuern, etwaige auflösende/aufschiebende Bedingungen sowie andere getroffene Vereinbarungen, wie den Zustand des Verkaufsobjekts und die Verpflichtung zur Zahlung einer Kaution/Bankgarantie.

In den Niederlanden ist es üblich, dass ein Immobilienmakler den Kaufvertrag erstellt. Wenn es sich um den Kauf einer Wohnimmobilie durch eine Privatperson handelt, muss der Kaufvertrag schriftlich geschlossen werden (Schriftformerfordernis), und der Käufer hat eine Bedenkzeit von 3 Tagen. Diese Bedenkzeit ermöglicht es dem Käufer, den Kaufvertrag aus beliebigen Gründen zu widerrufen. Für den Kauf anderer registrierungspflichtiger Immobilien wie Geschäftsräume

oder Grundstücke gelten das Schriftformerfordernis und die Bedenkzeit von Gesetzes wegen nicht.

Nach Abschluss des Kaufvertrags kann dieser bei Bedarf im Grundbuch eingetragen werden (Vormerkung), um die kaufende Partei vor Pfändungen zu schützen, die nach der Eintragung auf die Immobilie ausgeübt werden können (ohne Schutz vor bestehenden Pfändungen). Diese Eintragung bietet auch Schutz für den Käufer im Falle einer Insolvenz der verkaufenden Partei. Es ist wichtig zu beachten, dass diese Eintragung nur 6 Monate gültig ist und die Übertragung innerhalb dieses Zeitraums erfolgen muss.

Eigentumsübertragung

Nach niederländischem Recht erfordert die Übertragung des Eigentums an einer registrierungspflichtigen Immobilie die Erstellung einer notariellen Übereignungsurkunde sowie die Eintragung in den öffentlichen Registern des Grundbuchamtes („Kadaster“).

Die Urkunde kann entweder persönlich oder mittels einer notariellen Vollmacht ausgestellt werden.

Vor der Ausfertigung der Urkunde prüft der Notar den rechtlichen Status der eintragungspflichtigen Immobilie in den öffentlichen Registern. Der Notar prüft unter anderem, ob der Verkäufer zum Verkauf berechtigt ist und ob andere Interessenten an der eintragungspflichtigen Immobilie vorhanden sind. Außerdem untersucht er besondere Bestimmungen wie Grunddienstbarkeiten, qualitativen Verpflichtungen, Übertragungsverpflichtungen und andere Rechte Dritter sowie das Bestehen von Hypotheken oder Pfändungen.

Der Notar ist dafür verantwortlich, dass die eintragungspflichtige Immobilie rechtsgültig übertragen wird, zumindest jedoch frei von Hypotheken, Pfändungen und anderen Belastungen.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

a) Finanzierung

Beim Erwerb einer eintragungspflichtigen Immobilie erfolgt die Bezahlung des Kaufpreises entweder aus eigenen Mitteln oder durch Finanzierung durch eine Bank.

Der Notar ist für den Geldtransfer der Transaktion verantwortlich. Der Käufer überweist den Kaufpreis auf das Anderkonto des Notars, der erst nach Erhalt des Geldes die Urkunde ausstellt. Nach Ausfertigung und Eintragung der Urkunde überweist der Notar (nach erforderlichen gesetzlichen Prüfungen) das Geld an den Verkäufer.

Wenn eine Bank beteiligt ist, verlangt sie üblicherweise eine Sicherheit für das Darlehen, oft durch Bestellung einer Hypothek auf der eintragungspflichtigen Immobilie.

Die Bestellung einer Hypothek erfordert nach niederländischem Recht eine notarielle Urkunde und deren Eintragung in den öffentlichen Registern des Grundbuchamtes, was vom Notar durchgeführt wird. Die Ausstellung einer Hypothekenurkunde kann persönlich oder mittels notarieller Vollmacht erfolgen.

b) Steuern

Die Grunderwerbsteuer wird i.d.R. bei Übertragung des Eigentums an einer eintragungspflichtigen Immobilie fällig. Diese Steuer wird auf in den Niederlanden gelegene Immobilien erhoben und der Steuersatz kann variieren. Im Jahr 2023 betrug er entweder 2% oder 10,4% des Werts der eintragungspflichtigen Immobilie, es sei denn, es kann eine Steuerbefreiung in Anspruch genommen werden. Nähere Informationen dazu kann ein Notar bereitstellen. Junge Erwerber können unter bestimmten Bedingungen von einer anfänglichen Befreiung profitieren und sind dann von der Grunderwerbsteuer befreit.

In manchen Fällen, wie dem Kauf eines Neubaus, wird anstelle der Grunderwerbsteuer Umsatzsteuer auf den Wert der eintragungspflichtigen Immobilie erhoben. Der aktuelle Umsatzsteuersatz beträgt 21%.

Der Notar ist für die Zahlung der fälligen Steuern an die entsprechenden Behörden verantwortlich.

Nach der Übertragung der eintragungspflichtigen Immobilie kann diese in die niederländische Einkommensteuer einbezogen

werden. Die Besteuerung im Zuge der Einkommenssteuer hängt vom Wohnsitz, der Art der Immobilie und anderen Faktoren ab.

Wenn der Eigentümer nicht in den Niederlanden ansässig ist, sollte vor der Übergabe der Immobilie die Bürgerservicenummer (burger-servicenummer- BSN) beantragt werden.

c) Kosten

Typische Akteure im Kaufprozess einer Immobilie sind der Notar, der Verkäufer, der Käufer sowie potenziell Makler, Vermittler oder eine Bank. Jede dieser Parteien erhebt ihre eigenen Kosten im Zusammenhang mit der Übertragung der eintragungspflichtigen Immobilie. Diese Kosten sind daher variabel.

Grunderwerbssteuer:

- variierte im Jahr 2023 zwischen 2% oder 10,4% des Werts der eintragungspflichtigen Immobilie
- in manchen Fällen wird der derzeitige Umsatzsteuersatz von 21% erhoben

PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

a) Pflichten bei Privateigentum

Rechtlich betrachtet tragen Immobilieneigentümer nur wenige direkte Verpflichtungen. Unter bestimmten Umständen kann jedoch die Gemeinde die Instandhaltung des Grundstücks verlangen, je nach den Vorschriften der jeweiligen Gemeinde. Zusätzlich gibt es im niederländischen Recht Verpflichtungen im Rahmen des Nachbarschaftsrechts. Z.B. dürfen Fenster grds. nicht zu nah an der Grundstücksgrenze angebracht werden, und es können Regelungen für Bepflanzungen gelten.

b) Pflichten bei Gemeinschaftseigentum

aa) Wohnungsrechte

Wenn ein Gebäude in Eigentumswohnungen unterteilt ist, gelten spezifische Regelungen, die für jeden Komplex variieren können. Diese Regelungen sind in der Teilungsordnung festgelegt.

bb) Gemeinschaftseigentum

Zusätzlich kann es auch bei Immobilien eine Eigentümergemeinschaft geben, deren Rechte und Pflichten sowie die Kostenverteilung durch eine Verwaltungsvereinbarung geregelt werden können.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Sobald die eintragungspflichtige Immobilie in Besitz genommen wird, entstehen dem Eigentümer verschiedene Kosten. Dazu gehören die Grundsteuer, Wasserverbandsgebühren und andere öffentlich-rechtliche Abgaben. Diese Gebühren basieren auf dem WOZ-Wert und variieren daher von Grundstück zu Grundstück.

Bei Wohnungen können zusätzlich monatliche Nebenkosten an die Eigentümergemeinschaft zu entrichten sein. Diese umfassen oft die Instandhaltung des Gebäudes, die Gebäudeversicherung und die Reinigung der Gemeinschaftsflächen. Die Höhe der Nebenkosten wird von der Eigentümergemeinschaft festgelegt.





VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG

Die Veräußerung einer eingetragenen Immobilie erfolgt i.d.R. auf ähnliche Weise wie der Kaufvorgang. Ein Immobilienmakler wird beauftragt und kümmert sich um die Abwicklung des Verkaufs. Sobald ein Käufer gefunden wurde, wird ein Kaufvertrag geschlossen, woraufhin die rechtliche Übertragung des Eigentums bei einem Notar erfolgt.

1. RECHTLICHE ASPEKTE

Der Verkäufer einer Immobilie trägt eine Informationspflicht und muss den Käufer über alle relevanten Aspekte informieren, welche die Immobilie betreffen, einschließlich möglicher (versteckter) Mängel oder anderer Probleme, die den Wert der Immobilie beeinträchtigen könnten.

Auf der anderen Seite trägt der Käufer eine Untersuchungspflicht, indem er bspw. sichtbare Mängel prüfen sollte. In solchen Fällen ist der Verkäufer nicht verpflichtet, den Käufer explizit darauf hinzuweisen.

2. STEUERLICHE ASPEKTE

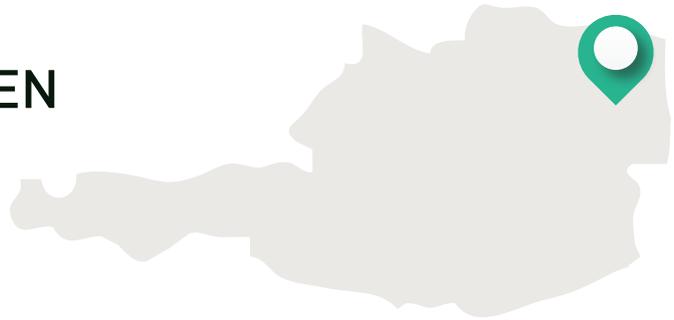
Für den Verkäufer fallen bei der Veräußerung von Immobilien grds. keine Steuern an. Die oben genannte Grunderwerbsteuer ist vom Käufer zu entrichten. In dieser Hinsicht ist es wichtig, dass der Verkaufspreis den realen Wert der Immobilie widerspiegelt. Wenn ein niedrigerer Wert angesetzt wird, könnten Schenkungssteuern anfallen.

3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

Wenn eine Immobilie in den Niederlanden im Rahmen des Erbrechts übertragen wird, können verschiedene Situationen auftreten. Hierbei ist das Testament des Eigentümers (sofern vorhanden) besonders wichtig. Das Testament kann Regelungen zur Nutzung und Bewohnung der Immobilie, zum Nießbrauch und Vermächtnisse enthalten. Basierend auf dem Testament oder dem gesetzlichen Erbrecht müssen die Eigentumsverhältnisse an der Immobilie geprüft werden.

ÖSTERREICH

STAPF NEUHAUSER RECHTSANWÄLTE – WIEN



ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM

1. RECHTLICHE ASPEKTE

Für Liegenschafts Kaufverträge gelten strenge Formvorschriften, die eine gerichtliche oder notarielle Beglaubigung erfordern. In einigen Fällen besteht sogar Notariatsaktpflicht.

Inhaltliche Vorschriften für Liegenschafts Kaufverträge umfassen unter anderem:

- Angabe des Kaufpreises inklusive Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren.
- Eindeutige Bezeichnung der kaufgegenständlichen Grundstücke.
- Festlegung der Treuhandbedingungen einschließlich eines Treuhandkontos.
- Bereitstellung von Vollmachten für den Vertragserrichter oder Treuhänder, üblicherweise ein Rechtsanwalt.
- Freistellung von Lasten, die gelöscht werden müssen.
- Berücksichtigung von Dienstbarkeiten, Servituten, Belastungs- und Veräußerungsverboten, Wohnrechten, Vorkaufsrechten usw.
- Regelungen zum Grundverkehr entsprechend den Vorschriften des Bundeslandes oder der Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet.
- Erforderliche Aufsandungserklärungen (Freigabeerklärungen) für jede im Grundbuch vorzunehmende Eintragung, Anmerkung, Löschung, o.Ä.

a) Typischer Verlauf des Immobilienerwerbs

Nachdem üblicherweise ein Angebot gemacht und angenommen wurde, was zur Verpflichtung führt, den Kaufvertrag abzuschließen, wird ein Rechtsanwalt oder Notar mit der Abwicklung des Kaufvertrags und der Treuhand beauftragt. Nach Ertrag des Kaufpreises, der von österreichischen Anwälten zwingend über eine versichertes, der Kontrolle der jeweiligen örtlichen Rechtsanwaltskammer unterliegendes Treuhandkonto erfolgt, wird der ausschließlich elektronische Antrag ans Grundbuch übermittelt, um die jeweiligen Eintragungen vorzunehmen. Sobald die Eintragung im Grundbuch rechtskräftig ist, wird der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt. Dabei werden eventuelle Beträge zur Lastenfreistellung direkt an besicherte Gläubiger durch den Treuhänder abgeführt, ebenso wie die Immobilienertragsteuer, soweit keine Befreiungen in Anspruch genommen werden können.

b) Frage der Rechtssicherheit

Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden. Zu diesen gehören Eigentums-, Wohnungseigentums-, Pfand-, Baurechte sowie Dienstbarkeiten und Reallasten. Darüber hinaus können Vor- und Wiederkaufsrechte, Bestandsrechte sowie Belastungs- und Veräußerungsverbote eingetragen werden. Die zentrale Bedeutung des Grundbuchs liegt darin, dass diese („dinglichen“) Rechte

nur durch ihre Eintragung erworben werden können (Eintragungsgrundsatz), und dass grds. jeder auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs vertrauen kann (Vertrauensgrundsatz).

c) Nationale Besonderheiten

Das Grundbuch wird elektronisch geführt und ist von jedermann öffentlich einsehbar.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Die Kosten des Immobilienerwerbs setzen sich aus verschiedenen Posten zusammen:

- Rechtsanwalt: Die Gebühren belaufen sich i.d.R. auf einen Prozentsatz des Kaufpreises, können aber auch als Pauschalhonorar vereinbart werden.

- Notar: Die Kosten für die Beglaubigung sind gesetzlich festgelegt und richten sich nach dem jeweiligen Kaufpreis, sind jedoch verhandelbar.
- Makler (falls beauftragt): I.d.R. wird ein bestimmter Prozentsatz des Kaufpreises als Provision fällig.
- Gerichtsgebühren: Für jeden Grundbuchsbeitrag fallen Gerichtsgebühren i.H.v. 47,00 EUR an.

Die Grunderwerbsteuer beträgt i.d.R. 3,5% der Bemessungsgrundlage, die meist dem Kaufpreis entspricht.

Weitere Kosten entstehen durch die Grundbucheintragsgebühr, die i.d.R. 1,1% der Bemessungsgrundlage (üblicherweise Höhe des Kaufpreises) beträgt.

PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

a) Pflichten des Eigentümers

Die Pflichten eines Eigentümers können je nach Art der Liegenschaft und den örtlichen Gesetzen und Vorschriften variieren.

Er ist dazu verpflichtet, sowohl die Gebäude als auch die Grundstücksgrenzen sowie eventuell gemeinschaftliche Bereiche in Mehrfamilienhäusern zu pflegen und instand zu halten. Des Weiteren muss er die fälligen Steuern und Gebühren für die Liegenschaft, wie bspw. die Grundsteuer, fristgerecht entrichten.

Bei jeglichen Bauvorhaben, Renovierungen oder anderen baulichen Veränderungen muss der Eigentümer die örtlichen Bauregeln und Vorschriften einhalten. Ebenso muss er sicherstellen, dass er die Rechte der Nachbarn respektiert und keine störenden Handlungen vornimmt, die die Nachbarn beeinträchtigen könnten.

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Müll sowie die Einhaltung der örtlichen Vorschriften zur Abfallentsorgung fallen ebenfalls in seinen Aufgabenbereich. Es wird empfohlen, dass der Eigentümer eine passende Versicherung für die Liegenschaft abschließt, um

sich vor eventuellen Schäden, wie Feuer, Wasser oder Naturkatastrophen, zu schützen.

Sollte die Immobilie vermietet sein, hat der Eigentümer zusätzliche Pflichten gegenüber den Mietern, die im österreichischen Mietrecht festgelegt sind.

b) Fall des kollektiven Immobilieneigentums

Das kollektive Miteigentum in Österreich wird hauptsächlich durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt, das die Rechte und Pflichten der Miteigentümer in Wohnanlagen und Mehr-

familienhäusern festlegt. Jeder Miteigentümer besitzt dabei einen Anteil an der Liegenschaft, der ihm das Alleineigentum an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt wie einer Wohnung, einem Geschäftslokal oder einem KFZ-Stellplatz gewährt.

Die Verwaltung der Liegenschaft sowie Entscheidungen bezüglich Reparaturen, Instandhaltung und anderen Belangen werden gemeinsam in Miteigentümersammlungen getroffen. Oft wird eine Hausverwaltung von den Wohnungseigentümern beauftragt, um eine ordnungsgemäße Verwaltung sicherzustellen.

Gemeinsame Kosten wie die Instandhaltung des Gebäudes, Versicherungen und Verwaltungskosten müssen von den Miteigentümern getragen werden, wobei die Kosten nach dem Anteil jedes Miteigentümers berechnet werden.

Die Regeln zur Nutzung der Liegenschaft und zur Verwaltung werden im Wohnungseigentumsvertrag festgelegt und im Grundbuch im Zuge der Einrichtung von Wohnungseigentum eingetragen.

Wohnungseigentümer können ihren Anteil an der Liegenschaft oder ihrem Wohnungseigentumsobjekt i.d.R. ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer verkaufen.

Alternativ zum Wohnungseigentum gibt es die Möglichkeit des einfachen Miteigentums an Immobilien. In dem Fall steht ein bestimmter Anteil an der gesamten Liegenschaft im Eigentum,

ohne spezifische Zuordnung von einzelnen Wohneinheiten oder Grundstücksteilen. Hierauf finden insbesondere die gesetzlichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) Anwendung.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

In Österreich gibt es derzeit neben der Grundsteuer keine weiteren Steuern auf Eigentum.

Die Grundsteuer ist eine Sachsteuer auf inländischen Grundbesitz, die aufgrund bundegesetzlicher Regelung (Grundsteuergesetz) von den Gemeinden eingezogen wird. Die gesamten Einnahmen aus dieser Steuer gehen an die Gemeinden. Sie wird jährlich von den Eigentümern von Grundstücken und Liegenschaften gezahlt. Es gibt 2 Arten der Grundsteuer in Österreich: die Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Flächen und die Grundsteuer B für andere Grundstücke und Immobilien. Die genaue Höhe der Grundsteuer hängt von verschiedenen Faktoren ab, darunter der Einheitswert der Liegenschaft.

Zusätzlich zu den Grundsteuern können Wasser- und Abwassergebühren sowie Müllabfuhrgebühren anfallen. Ebenso können Anschlussgebühren für den Kanal erhoben werden.

Frage des steuerlichen Wohnsitzes zur Anwendung der Einkommensteuer

Die Frage des steuerlichen Wohnsitzes spielt in Österreich eine entscheidende Rolle für die Anwendung der Einkommensteuer. Der steuerliche Wohnsitz bestimmt, ob eine Person in Österreich steuerpflichtig ist und welche Einkünfte in Österreich zu versteuern sind.

Es ist zu beachten, dass die Bestimmung des steuerlichen Wohnsitzes je nach individueller Situation variieren kann und dass es komplexere Szenarien gibt, die eine fundierte Beratung erfordern, insbesondere für Grenzgänger und Personen mit Wohnsitzen in mehreren Ländern. In solchen Fällen können Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zwischen Österreich und anderen Ländern relevant sein, um sicherzustellen, dass Einkünfte nicht doppelt besteuert werden.



VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Besondere nationale Regelungen beim Immobilienverkauf in Österreich umfassen:

Informationspflicht des Verkäufers:
Der Verkäufer ist verpflichtet, den Käufer umfassend über den Zustand der Immobilie zu informieren, einschließlich möglicher Mängel, Belastungen, Servituten und anderer relevanter Informationen. Diese Offenlegung erfolgt üblicherweise im Rahmen des Kaufvertrags und der beigefügten Unterlagen.

Vorkaufsrecht:

Das Vorkaufsrecht ist ein gesetzlich oder vertraglich geregeltes Sonderrecht, das im Grundbuch eingetragen werden muss, um gegenüber Dritten Wirkung zu entfalten. Schließt der Eigentümer von beweglichen oder unbeweglichen Sachen mit einem Dritten einen Kaufvertrag, so hat ein Vorkaufsberechtigter statt dem Dritten das Recht, das Objekt zu gleichen Bedingungen zu erwerben.

Fristen:

Es existieren keine speziellen nationalen Fristen für den Immobilienverkauf in Österreich, die für alle Transaktionen gelten. Die Parteien können die Fristen und Zeitpläne individuell im Kaufvertrag vereinbaren. Es ist jedoch üblich, angemessene Fristen zur reibungslosen Abwicklung des Verkaufs zu vereinbaren.

Übergabeprotokoll:

Beim Immobilienverkauf in Österreich ist die Erstellung eines Über-

gabeprotokolls üblich. Dieses Dokument hält den Zustand der Immobilie bei Übergabe fest, einschließlich Schlüsselübergabe und wichtiger Unterlagen.

Finanzierung und Darlehen:

Wenn der Käufer eine Hypothek oder ein Darlehen für den Kauf benötigt, gelten spezielle Anforderungen und Fristen für die Finanzierungsdokumente und Zahlungen.

Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr:

Der Käufer trägt die Kosten für die Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr. Diese Kosten müssen innerhalb bestimmter Fristen entrichtet werden.



2. STEUERLICHE ASPEKTE

Gewinnbesteuerung: Seit 2012 unterliegen Immobilienverkäufe in Österreich der Immobilienertragsteuer. Immobilien, die vor dem 31.03.2002 erworben wurden, gelten als Alt-Vermögen und werden i.d.R. pauschal mit 4,2% des Kaufpreises besteuert. Immobilien, die nach dem 31.03.2002 erworben wurden, gelten als Neu-Vermögen. Hierbei sind grds. 30% des Veräußerungsgewinns als Immobilienertragsteuer abzuführen. In beiden Fällen gibt es verschiedene Befreiungstatbestände wie die Hauptwohnsitzbefreiung oder die Herstellerbefreiung.

Schenkungsteuer und Erbschaftsteuer: Derzeit gibt es in Österreich

weder eine Schenkungssteuer noch eine Erbschaftsteuer.

Gewinnbesteuerung:

- Alt-Vermögen i.d.R. pauschal 4,2 % des Kaufpreises
- Neu-Vermögen grds. 30 % des Veräußerungsgewinns



3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

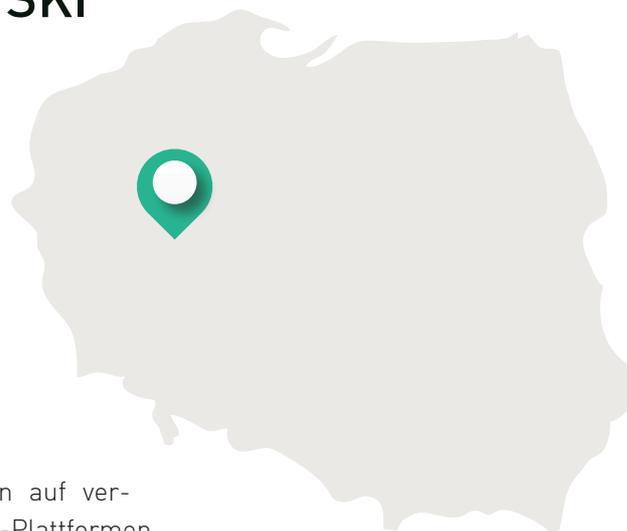
Immobilieigentum: Wenn der Eigentümer einer Immobilie in Österreich kein Testament oder Erbvertrag hinterlässt, gilt die gesetzliche Erbfolge.

Nutzungsart und Dauer: Unentgeltliche Erwerbsvorgänge lösen keine Immobilienertragsteuer aus. Sollten Immobilien aus einer Verlassenschaft veräußert werden, können unter Umständen Befreiungsbestimmungen geltend gemacht werden, die für den Erblasser zu Lebzeiten anwendbar gewesen wären und von der Eigennutzung oder der Dauer abhängig sind.

Eintritt des Erbfalles im Land der Auslandsimmobilie: österreichisches Recht findet Anwendung, und es ist ein Verlassenschaftsverfahren in Österreich durchzuführen.

POLEN

VON ZANTHIER & DACHOWSKI – POSEN



ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM

1. RECHTLICHE ASPEKTE

Vertragsformalitäten:

Nach polnischem Recht müssen Kaufverträge für Immobilien notariell geschlossen werden. Dies gilt auch für Verträge, die bestehende Verpflichtungen zur Übertragung von Immobilien erfüllen müssen. Verträge zur Begründung von Verpflichtungen können schriftlich abgeschlossen werden, während die Eigentumsübertragung notariell erfolgen muss, um gültig zu sein.

Grundbuch oder Äquivalente:

In Polen führen Amtsgerichte elektronisch zugängliche Grundbücher. Diese genießen öffentlichen Glauben und haben Vorrang vor dem tatsächlichen Eigentumsstatus der Immobilie.

Immobilienkauf:

I.d.R. benötigen EU-Bürger keine Genehmigung zum Erwerb von Immobilien in Polen. Es gibt jedoch Ausnahmen, die in jedem Fall überprüft werden sollten.

Immobilien suche:

Immobilien können auf verschiedenen Online-Plattformen von Eigentümern oder Maklern gefunden werden.

Landwirtschaftliche Immobilien:

Beim Erwerb landwirtschaftlicher Immobilien gelten spezielle Regelungen, wie das Vorkaufsrecht des Staates und ggf. erforderliche Genehmigungen für Nicht-EU-Bürger.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Erwerbskosten:

Zu den Kosten beim Immobilienerwerb zählen Notargebühren, Steuern auf zivilrechtliche Geschäfte oder Mehrwertsteuer, Grundbuchänderungskosten sowie ggf. eine Maklerprovision.

Notargebühren:

Sie werden als Prozentsatz des Immobilienwerts berechnet und unterliegen der Mehrwertsteuer.

Maklerprovision:

I.d.R. beträgt sie 3% des Immobilienwerts und kann je nach Vereinbarung vom Käufer oder Verkäufer gezahlt werden.

Erwerbskosten:

- Notargebühren
- Steuern auf zivilrechtliche Geschäfte oder Mehrwertsteuer
- Grundbuchänderungskosten
- Maklerprovision (3% des Immobilienwerts)

PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Der Eigentümer ist verantwortlich für den Anschluss an Versorgungseinrichtungen sowie den Abschluss von Verträgen für Dienstleistungen wie Müllabfuhr. Eine Immobilienversicherung ist wichtig und kann bei Versicherungsunternehmen erworben werden, um den Schutz der Immobilie zu gewährleisten.

Überwachung:

In Polen gelten liberale Regeln für die Verwendung von Überwachungskameras. Es wird empfohlen, eine Meldepflicht für die Installation von Kameras auf dem Grundstück beim örtlichen Gemeindeamt zu beantragen.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Die Immobiliensteuer variiert je nach Standort und Nutzungszweck der Immobilie. Zusätzliche Kosten können kommunale Gebühren und Versorgungsleistungen umfassen.

Einkommensteuer:

Ab einem Aufenthalt von mindestens 183 Tagen im Kalenderjahr in Polen gelten Sie als polnischer Steuerinländer.

VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Beim Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken gelten spezielle rechtliche Regelungen, die auch das Vorkaufsrecht des Staates umfassen. Dieses Vorkaufsrecht gibt dem Staat die Möglichkeit, das Grundstück zu erwerben, bevor es an einen anderen Käufer verkauft wird.

lationen auf dem Immobilienmarkt einzudämmen und langfristiges Investieren zu fördern.

Schenkungsteuer und Erbschaftsteuer:

Die Höhe der Steuersätze variiert abhängig vom Verwandtschaftsgrad zwischen Schenker und Empfänger. Unter bestimmten Bedingungen sind Befreiungen von dieser Steuer möglich.



3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

Erbrechtliche Folgen im Ausland: Erbfälle in Bezug auf Auslandsimmobilien werden gemäß dem Testament des Erblassers oder den gesetzlichen Regelungen des betreffenden Landes behandelt. Die Erbschaftserklärung muss in Polen abgegeben werden, wenn sich die Immobilie dort befindet. Es ist wichtig, die geltenden rechtlichen Bestimmungen in beiden Ländern zu berücksichtigen, um einen reibungslosen Übergang des Erbes sicherzustellen.



2. STEUERLICHE ASPEKTE

Gewinnbesteuerung:

Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren unterliegen der Steuerpflicht. Diese Regelung zielt darauf ab, kurzfristige Speku-

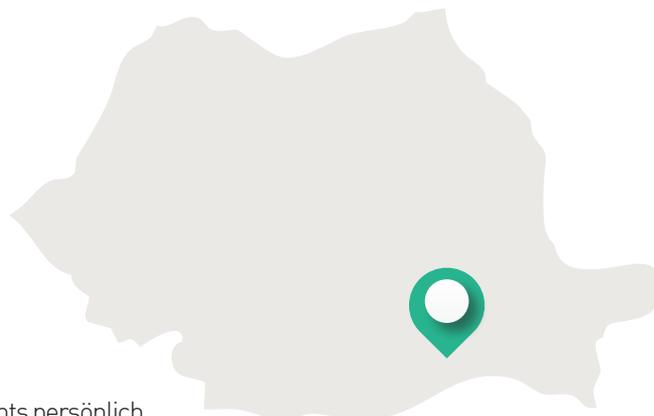
Doppelbesteuerungsabkommen:

Beim Immobilienkauf durch einen Ausländer in Polen ist es ratsam zu prüfen, ob ein Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Polen und dem Herkunftsland des Käufers besteht.

RUMÄNIEN

RĂDULESCU & MUȘOI ATTORNEYS AT LAW – BUKAREST

ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Der Verkauf einer Immobilie bedarf der Einhaltung bestimmter Formvorschriften. Eine wesentliche Anforderung ist die Erstellung einer öffentlichen Urkunde, welche von einem Notar beglaubigt wird. Diese Urkunde ist ein rechtlich bindendes Dokument, das die Transaktion absichert.

Die Missachtung der vorgeschriebenen Formvorschriften beim Abschluss von Kaufverträgen über Grundstücke oder Gebäude führt zur absoluten Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts. Es ist daher unerlässlich, diese Vorschriften genau einzuhalten, um rechtliche Probleme zu vermeiden.

Bei Minderjährigen unter 14 Jahren und bei gerichtlich betreuten Minderjährigen wird der Vertrag von ihren gesetzlichen Vertretern geschlossen. Minderjährige zwischen 14 und 18 Jahren können mit vorheriger Zustimmung ihrer Eltern oder ggf. ihres Vormunds sowie mit Genehmigung des Vor-

mundschaftsgerichts persönlich einen Kaufvertrag abschließen.

Grundsätzlich kann jede Immobilie frei veräußert werden, es sei denn, die Veräußerung ist durch Gesetz, Vertrag oder Testament verboten oder eingeschränkt.

Handelt es sich bei dem Verkaufsgegenstand um einen künftigen Vermögenswert (ein künftiges Bauwerk), erwirbt der Käufer das Eigentum, wenn der Vermögenswert realisiert wird. Für Gebäude gelten die einschlägigen Grundbuchbestimmungen.

Ist zum Zeitpunkt der Veräußerung eines bestimmten Einzelgegenstands dieser in seiner Gesamtheit untergegangen, ist der Vertrag unwirksam. Ist nur ein Teil der Immobilie abhandengekommen, kann der Käufer, der dies zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht wusste, entweder die Annullierung des Verkaufs oder eine entsprechende Minderung des Kaufpreises verlangen.

a) Typischer Verlauf des Immobilienerwerbs

Der Kaufvertrag für eine Immobilie kann abgeschlossen werden, sobald die Parteien sich über seine wesentlichen Bestandteile geeinigt haben.

Gelegentlich vereinbaren die Parteien zunächst einen Vorvertrag (auch bekannt als zweiseitiges Versprechen), der den späteren Abschluss eines Kaufvertrags über die Immobilie vorsieht.

Das bilaterale Versprechen, eine Immobilie zu verkaufen und zu kaufen, ist die verbindliche Vereinbarung zweier Parteien, in Zukunft einen Kaufvertrag zu schließen. Dabei sind bereits die wesentlichen Bestandteile des Vertrags festgelegt. In der Rechtspraxis wird dies auch als Kaufvorvertrag oder Vorkaufvertrag bezeichnet.

b) Frage der Rechtssicherheit

Soweit gesetzlich nicht anders bestimmt ist, wird das Eigentumsrecht an einem Grundstück sowohl im Verhältnis zwischen den Parteien als auch gegenüber Dritten nur durch die Eintragung in das Grundbuch auf Basis der Urkunde oder der Tatsache, die die Eintragung begründet, erworben.

Ebenso geht das Eigentum nur durch Löschung aus dem Grundbuch mit notariell beglaubigter Zustimmung des Eigentümers verloren oder erlischt.

c) Nationale Besonderheiten

Die Eintragung des Eigentums an Immobilien in das Grundbuch erfolgt i.d.R. auf Grundlage einer notariellen Urkunde, eines rechtskräftigen Gerichtsurteils oder eines Erbscheins.

Reale Rechte werden ohne Eintragung im Grundbuch erworben, wenn sie durch Erbschaft, natürlichen Beitritt, Zwangsversteigerung, Enteignung aus

Gründen des öffentlichen Nutzens sowie in anderen ausdrücklich gesetzlich vorgesehenen Fällen entstehen.

2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Die Kosten für den Abschluss des Kaufvertrags gehen zu Lasten des Käufers, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

Bei der Übertragung von Immobilien fallen im Wesentlichen 2 Kosten an, die sich nach dem Wert der betreffenden Immobilie berechnen: die Notargebühren für die Beurkundung des Vertrags und die Grundbuchgebühren.

Die Mindestgebühr für den Notar wird anhand einer festgelegten Formel berechnet, die auf dem Wert der Immobilie basiert und bestimmte Schwellenwerte berücksichtigt.

Um dies zu verdeutlichen, werden hier 2 Beispiele mit unterschiedlichen Immobilienwerten dargestellt:

Für eine Immobilie mit einem Wert von 90.000 EUR beträgt die Mindestnotargebühr etwa 820 EUR + MwSt.

Für eine Immobilie mit einem Wert von 300.000 EUR beträgt die Mindestnotargebühr ca. 1.800 EUR + MwSt.

Die Eintragungsgebühr beträgt 0,15% des Wertes der Immobilie für natürliche Personen und 0,50% des Wertes der Immobilie für juristische Personen.

Es entstehen Gebühren für die Beschaffung der für den Verkauf erforderlichen Dokumente (Steuerbescheinigung, Katasterunterlagen usw.).

Falls die Transaktion durch einen Immobilienmakler vermittelt wird, fallen Maklergebühren an.

PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG

1. RECHTLICHE ASPEKTE

a) Pflichten des Eigentümers

Folgende Hauptpflichten bestehen für den Eigentümer:

- Instandhaltung der Gebäude, Nebengebäude, Höfe, Einfriedungen und Anlagen in ordnungsgemäßem Zustand durchführen, einschließlich

Reparaturen, Ausbesserungen und spezifischer Arbeiten;

- Reinigung der Fassaden von Wohnhäusern und anderen Gebäuden an der Straßenfront gewährleisten;
- Reparatur, Reinigung und Ersatz zerbrochener Fenster, Instandhaltung von Schildern und Fassaden der eigenen Gebäude, einschließlich regelmäßiger Reinigung und Streichen;

- Sauberkeit des Geländes, der Lagerflächen und Zufahrtswege sicherstellen;
- Sauberkeit und Hygiene in den eigenen Gebäuden und Räumlichkeiten gewährleisten, einschließlich Reinigung, Desinfektion und Schädlingsbekämpfung gemäß den örtlichen Vorschriften;
- Haushalts-, Industrie- und Landwirtschaftsabfälle sowie wiederverwendbare Materialien ordnungsgemäß lagern, nur an dafür vorgesehenen oder von den örtlichen Behörden genehmigten Standorten;
- Begonnene Bauarbeiten gemäß den erteilten Genehmigungen der örtlichen Behörden unter Einhaltung der festgelegten Bedingungen und Fristen abschließen.

b) Fall des kollektiven Immobilieneigentums

Folgende Hauptpflichten bestehen für Immobilienverwalter:

- Verwaltung des Gebäudes, Vorschläge für Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten machen und diese überwachen;
- Überwachung der Verwaltungsarbeiten und des eingesetzten Personals;
- Bei Notfällen mit Zustimmung des Exekutivausschusses die erforderlichen Schutzmaßnahmen für das Gebäude treffen;
- Verantwortungsvolle und professionelle Erbringung der im Verwaltungsvertrag festgelegten Dienstleistungen;
- Umsetzung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung gemäß den Gesetzen, der Wohnungseigentumsordnung und dem Verwaltungsvertrag;
- Organisation und Verwaltung der Kasse;
- Verwaltung des Betriebsmittelfonds, des Reparaturfonds und anderer Fonds gemäß den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft oder des Vorstands.

c) Besonderheiten

Im Zweifel werden unklar formulierte Klauseln zu Gunsten des Käufers interpretiert.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

a) Steuern auf Eigentum

Jede Person, die ein Grundstück in Rumänien besitzt, ist dazu verpflichtet, eine jährliche Steuer zu entrichten, es sei denn, die Abgabenordnung sieht etwas Anderes vor.

Die Grundsteuer ist an den Haushalt der Gemeinde, der Stadt oder der Stadtverwaltung zu entrichten, in der sich das Grundstück befindet.

Die Höhe der Grundsteuer wird basierend auf der Grundstücksfläche, der Lage in der Gemeinde, sowie der Fläche und Nutzungskategorie des Grundstücks gemäß der Klassifizierung durch den Gemeinderat festgelegt. Die Grundsteuer ist jährlich in 2 gleichen Raten bis zum 31. März und 30. September zu zahlen.



b) Weitere Kosten

Jede Person, die ein Gebäude in Rumänien besitzt, ist dazu verpflichtet, eine jährliche Steuer für dieses Gebäude zu entrichten, es sei denn, die Abgabenordnung sieht etwas Anderes vor.

Die Steuer ist an den Gemeinde-, Stadt- oder Stadtverwaltungshaushalt der entsprechenden Ortschaft zu

entrichten, in der sich das Gebäude befindet. Steht ein Gebäude im Miteigentum von 2 oder mehr Personen, so schuldet jeder der Miteigentümer des Gebäudes die Steuer für die Räumlichkeiten, die sich in dem ihm gehörenden Gebäudeteil befinden.

Für Wohngebäude und Nebengebäude im Privatbesitz wird die Gebäudesteuer durch Anwendung eines Satzes zwischen 0,08% und 0,2% auf den steuerpflichtigen Wert des Gebäudes berechnet. Die Höhe der Gebäudesteuer wird durch Beschluss des Gemeinderats festgelegt.

Für Nichtwohngebäude im Privatbesitz wird die Gebäudesteuer mit einem Satz von 0,2 bis 1,3% des

Gebäudewerts berechnet.

Die oben genannten Steuern sind vom Eigentümer der Immobilie zu zahlen, unabhängig von seinem steuerlichen Wohnsitz.

Gebäudesteuer von Privatbesitz (bzgl. Gebäudewert):

- für Wohn- und Nebengebäuden zwischen 0,08 % und 0,2 %
- für Nichtwohngebäuden zwischen 0,2 % und 1,3 %

VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG

1. RECHTLICHE ASPEKTE

Unter den gesetzlich oder vertraglich festgelegten Bedingungen hat der Vorkaufsberechtigte das Recht, einen Vermögenswert mit Vorrang zu erwerben.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Vorkaufsberechtigten unverzüglich über den Inhalt des mit einem Dritten geschlossenen Vertrags zu informieren. Diese Mitteilung kann auch direkt durch den Dritten erfolgen.

Diese Mitteilung muss den Vor- und Zunamen des Verkäufers, eine Beschreibung der Ware, die auf der Ware lastenden Belastungen, die Verkaufsbedingungen und den Standort der Ware enthalten.

Der Vorkaufsberechtigte kann sein Recht ausüben, indem er dem Verkäufer sein Einverständnis zum Abschluss des Kaufvertrags mitteilt und gleichzeitig den Preis zur Verfügung des Verkäufers hinterlegt.

Der Inhaber des Vorkaufsrechts, der ein Verkaufsangebot abgelehnt hat, kann dieses Recht für den ihm angebotenen Vertrag nicht mehr ausüben. Beim Verkauf von Grundstücken gilt das Angebot als abgelehnt, wenn es nicht innerhalb von 30 Tagen angenommen wird. Die Frist beginnt mit der Übermittlung des Angebots an den Vorkaufsberechtigten.

Die Veräußerung eines Grundstücks, an dem ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufsrecht besteht, an einen Dritten kann nur unter der aufschiebenden Bedingung erfolgen, dass das Vorkaufsrecht vom Berechtigten nicht ausgeübt wird.

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts gilt der Kaufvertrag als zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verkäufer zu den Bedingungen des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags geschlossen, wodurch der letztere Vertrag rückwirkend aufgehoben wird.

2. STEUERLICHE ASPEKTE

a) Gewinnbesteuerung

Bei der Übertragung des Eigentums an Gebäuden jeglicher Art sowie den dazugehörigen Grundstücken und unbebauten Grundstücken jeglicher Art schulden die Steuerpflichtigen eine Steuer, die auf den Wert des Umsatzes basiert. Diese wird unter Anwendung folgender Sätze berechnet:

1. 3% für Gebäude jeglicher Art und dazugehörige Grundstücke sowie für unbebaute Grundstücke, die für bis zu 3 Jahre gehalten werden;
2. 1% für die unter 1. genannten Gebäude, die länger als 3 Jahre gehalten werden.

Die Steuer auf Einkünfte aus dem Verkauf von Immobilien ist vor der Beurkundung der Urkunde beim Notar zu entrichten.

b) Schenkungs- und Erbschaftssteuer

Bei Schenkungen fallen wie beim Verkauf von Immobilien Notargebühren für die Beurkundung des Vertrags sowie Grundbuchgebühren an.

Die Erbschaftssteuer setzt sich aus der Notargebühr, der Grundbuchgebühr und der staatlichen Steuer zusammen. Die Notargebühr ist immer zu entrichten und wird auf der Grundlage des Wertes des Nachlasses zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers berechnet.

Die Steuer wird fällig, wenn die Erben die Erbfolge nicht innerhalb der ersten 2 Jahre nach dem Tod geregelt haben; in dieser Zeit gewährt der Staat eine Steuerbefreiung. Sie beträgt 1% des Wertes des Vermögens des Verstorbenen.

3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

a) Immobilieneigentum

Der Nachlass des Verstorbenen wird im Wege der gesetzlichen Erbfolge übertragen, es sei denn, der Erblasser hat testamentarisch etwas anderes bestimmt.

Ein Teil des Nachlasses des Erblassers kann im Wege der testamentarischen Erbfolge und der andere Teil im Wege der gesetzlichen Erbfolge vererbt werden.

Die Erbschaft steht in der Reihenfolge und nach den Vorschriften dieses Titels dem überlebenden Ehegatten und den Verwandten des Erblassers, d. h. seinen Nachkommen in absteigender und aufsteigender Linie sowie seinen Verwandten in gerader Linie, zu.

Die Abkömmlinge und die Verwandten in aufsteigender Linie sind ohne Rücksicht auf den Grad der Verwandtschaft mit dem Erblasser erbberechtigt, die Verwandten in der Seitenlinie nur bis einschließlich des vierten Grades.

Gibt es keine gesetzlichen oder testamentarischen Erben, so fällt der Nachlass des Verstorbenen an die Gemeinde, die Stadt oder ggf. die Stadtverwaltung, in deren Gebiet sich der Nachlass zum Zeitpunkt der Eröffnung des Erbgangs befand.

b) Nutzungsart und Dauer

Die Erben werden Eigentümer der Immobilie. Ihre Dauer ist nicht zeitlich begrenzt, es sei denn, das Eigentum, das der Verstorbene zuvor innehatte, war zeitlich begrenzt.

c) Eintritt des Erbfalls im Land der Auslandsimmobilie

Befindet sich die geerbte Immobilie in einem anderen Staat, so gelten für sie die Erbschaftsregeln dieses Staates.

SCHWEIZ (1)

KAUFMANN RÜEDI RECHTSANWÄLTE – LUZERN

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigt einige Ähnlichkeiten zu den Märkten der Nachbarländer, weist jedoch auch spezifische Besonderheiten auf. So sind bspw. die Preise für Liegenschaften in vielen Schweizer Kantonen, abhängig von der Lage, relativ hoch. Im Durchschnitt kostet eine Wohnung das Sechsfache des Jahreseinkommens eines Schweizer Haushalts, bei Häusern beträgt der Preis sogar das Achtfache des Jahreseinkommens. Dies führt dazu, dass es in der Schweiz nach wie vor mehr Mieter als Eigentümer gibt.



ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM & PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG

1. RECHTLICHE ASPEKTE

a) Bewilligungspflicht für Ausländerinnen und Ausländer

aa) Hauptwohnungen

Nicht jeder ausländischen Person ist es gestattet, in der Schweiz Wohneigentum zu erwerben. Gewisse Ausländer, die eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück kaufen möchten, benötigen eine Bewilligung. Entscheidend sind hierbei die Staatsangehörigkeit und ggf. auch der Aufenthaltsstatus der ausländischen Person.

In der Schweiz lebende EU/EFTA-Angehörige haben beim Immobilienerwerb dieselben Rechte wie Schweizer Bürgerinnen und Bürger und benötigen daher

keine Bewilligung für den Kauf einer Wohnung, eines Hauses oder eines Grundstücks.

In der Schweiz lebende Personen aus dem Vereinigten Königreich können bewilligungsfrei eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück erwerben, wenn sie vom Abkommen über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger profitieren (grds., wenn sie bereits vor dem EU-Austritt ein Aufenthaltsrecht in der Schweiz hatten). Andernfalls gelten für sie die Regelungen für Drittstaatenangehörige.

Drittstaatenangehörige (Nicht-EU-/EFTA-Staaten) mit rechtmäßigem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz dürfen für eigene Wohnzwecke (Hauptwohnsitz) eine Immobilie

erwerben. Voraussetzung ist eine gültige Aufenthaltsbewilligung (i.d.R. der Ausländerausweis B). Soll auf dem Grundstück gebaut werden, muss innerhalb eines Jahres damit begonnen werden. Für den Erwerb von Ferienwohnungen (Zweitwohnungen) benötigen Drittstaatenangehörige mit Wohnsitz in der Schweiz jedoch eine Bewilligung, die von der zuständigen kantonalen Behörde erteilt wird.

Personen mit Niederlassungsbewilligung C haben dieselben Erwerbsrechte wie Schweizer Bürger und können daher bewilligungsfrei ein Grundstück erwerben.

Für Ausländerinnen und Ausländer, die ihren Wohnsitz außerhalb der

Schweiz haben und über keine Aufenthaltsbewilligung für die Schweiz verfügen, sind die Bedingungen für den Erwerb von Immobilien, unabhängig von ihrer Staatsangehörigkeit, wesentlich schwieriger. Hier gibt es kantonale Kontingente.

Auch für Grenzgänger gibt es Ausnahmen beim Erwerb von Grundeigentum.

Juristische Personen mit Sitz in der Schweiz dürfen Grundstücke erwerben, sofern keine ausländische Beherrschung vorliegt. Diese liegt vor, wenn ausländische Personen mehr als ein Drittel des Kapitals besitzen, über mehr als ein Drittel der Stimmrechte verfügen oder der juristischen Person bedeutende Darlehen gewährt haben.

Wichtiger Hinweis:

Der Kauf eines Hauses, einer Wohnung oder eines Grundstücks in der Schweiz begründet keinen Anspruch auf eine Aufenthaltsbewilligung.

bb) Zweitwohnungen (Ferienwohnungen)

Der Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland ist bewilligungspflichtig. Die Anzahl der Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels, die an ausländische Personen mit Wohnsitz im Ausland verkauft werden dürfen, unterliegt einer landesweiten Obergrenze und wird auf die Kantone verteilt. Dies ist beim Kauf solcher Immobilien stets zu beachten.

Der Kauf von Zweitwohnungen durch ausländische Personen mit Wohnsitz in der Schweiz unterliegt grds. den Regelungen gemäß des vorstehenden Abschnitts a). Allerdings sind bestimmte Ausnahmen, wie etwa die Beschränkung der Grundstücksgröße, zu beachten.

cc) Betriebsstätte Grundstücke

Ausländer, die Immobilien für gewerbliche, kommerzielle oder industrielle Zwecke erwerben, unterliegen keiner Bewilligungspflicht (mit Ausnahme von Immobilien für den Bau von Gebäuden, den Immobilienhandel und die Vermietung von Immobilien).

b) Formvorschriften für den Abschluss des Kaufvertrags

Der Kauf einer Immobilie in der Schweiz muss gesetzlich durch einen Notar öffentlich beurkundet werden. Der Erwerb wird im Grundbuch eingetragen. Notariate und Grundbuchämter sind kantonal organisiert, daher ist für den Immobilienkauf der Notar des jeweiligen Kantons zuständig, in dem sich das Grundstück befindet.

Mit Abschluss des Grundstückskaufvertrags verpflichtet sich der Verkäufer zur Übertragung des Eigentums und der Käufer zur Bezahlung des Kaufpreises. Ein gesetzliches Rücktrittsrecht besteht nicht. Das Eigentum geht durch die Eintragung im Grundbuch auf den Käufer über.

Vorverträge sind möglich, müssen jedoch notariell beurkundet werden, um gültig zu sein. Reservationsvereinbarungen sind infolge des Formzwangs bei Grundstückskaufverträgen rechtlich sehr umstritten. Im Falle des Nichtzustandekommens des Kaufvertrags kann der Interessent die geleistete Anzahlung trotz unterzeichneter Reservationsvereinbarung i.d.R. (unter Vorbehalt der Zahlungsfähigkeit des Verkäufers) doch herausverlangen. Der Verkäufer kann grds. lediglich die Kosten für die effektiven, in guten Treuen getätigten Aufwendungen zurückbehalten.

Der Übergang von Nutzen und Schaden sowie der eigentliche Besitzantritt können vertraglich geregelt werden.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Für die Aufnahme einer Hypothek empfiehlt es sich, sich an eine Schweizer Bank (oder ein anderes Schweizer Finanzinstitut wie eine Versicherung) oder an eine ausländische Bank mit Niederlassungen in der Schweiz zu wenden. Schweizer Banken finanzieren i.d.R. bis zu 80% des Kaufpreises, abhängig von der Nutzung und dem Wert der Immobilie. Die Zinsen für das Bankdarlehen können in der Schweiz steuerlich abgezogen werden, weshalb Hypotheken üblicherweise nicht vollständig zurückgezahlt werden.

Zu den beim Kauf eines Grundstücks anfallenden Kosten und Steuern zählen:

- Notariatsgebühren: Der Notar erstellt den Kaufvertrag und kümmert sich um die Eintragung im Grundbuch. Die Gebühren sind kantonal geregelt und vom Kaufpreis der Immobilie abhängig. I.d.R. teilen sich die Vertragsparteien die Kosten.
- Grundbuchgebühren: Ebenfalls kantonal geregelt und abhängig vom Kaufpreis. Die Kosten werden üblicherweise hälftig von den Vertragsparteien getragen.
- Gebühren für den Schuldbrief: Falls eine Hypothek aufgenommen wird, ist oft die Errichtung oder Anpassung eines Schuldbriefs erforderlich. Auch diese Gebühren sind kantonal festgelegt.
- Handänderungssteuer: Mit der Handänderungssteuer wird die Verfügungsmacht über ein Grundstück besteuert. In bestimmten Kantonen ist der Erwerber i.d.R. zur Zahlung verpflichtet.
- Liegenschaftssteuer: Einige Kantone erheben eine jährliche Steuer auf Liegenschaften.
- Vermögenssteuer: In gewissen Kantonen gibt es eine jährliche Vermögenssteuer, die auch Immobilien umfasst. Diese Steuer wird progressiv erhoben.
- Eigenmietwert: Der Eigenmietwert entspricht dem fiktiven Mietzins, den ein Eigentümer bei der Vermietung seines selbstbewohnten Wohneigentums erzielen könnte. Dieser Wert muss als Einkommen versteuert werden.

Zusätzlich besteht in vielen Kantonen ein Obligatorium zur Gebäudeversicherung. Es wird empfohlen, auch eine Hausratversicherung abzuschließen, die bewegliche Sachen vor finanziellen Folgen bei Beschädigung und Diebstahl (sofern versichert) schützt, sowie eine Haftpflichtversicherung. Weitere Versicherungen können je nach individueller Situation sinnvoll sein.

3. SPEZIALFALL STOCKWERKEIGENTUM

Stockwerkeigentum bedeutet rechtlich gesehen Miteigentum an einem Grundstück, das untrennbar mit einem Sonderecht verbunden ist. Dieses Sonderrecht gewährt dem Stockwerkeigentümer exklusive Nutzungsrechte für spezifische Gebäudeteile wie seine Wohnung und dazugehörige Räume (z.B. Keller). Das Sondereigentum ist als eigenständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen. Alle Teile, welche nicht zum Sonderrecht gehören, gelten als gemeinschaftliche Teile. Sie können aber einzelnen Stockwerkeigentümern im Reglement zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen werden, etwa Gartensitzplätze. Detaillierte Flächenzuordnungen sind in den Plänen festgelegt, die beim Grundbuchamt hinterlegt sind. Zusätzlich sind die Reglemente und Beschlüsse der Stockwerkeigentümer zu beachten.

Als Stockwerkeigentümer ist man nicht nur für den Unterhalt der eigenen Wohnung verantwortlich, sondern auch gemeinschaftlich für den Unterhalt und die Instandhaltung der gesamten Liegenschaft zuständig. Das Gesetz schreibt daher die Einrichtung eines Erneuerungsfonds verbindlich vor. Die Höhe dieses Fonds ist jedoch gesetzlich nicht festgelegt. Sollte der Erneuerungsfonds nicht ausreichen, um die notwendigen Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten zu decken, tragen die Stockwerkeigentümer die zusätzlichen Kosten, üblicherweise entsprechend ihrem Miteigentumsanteil oder der Wertquote.

VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG

Grundsätzlich gelten die bereits genannten Bestimmungen zum Erwerb von Grundeigentum (siehe Teil I und II).

1. RECHTLICHE ASPEKTE

Wenn gesetzliche (z.B. Miteigentümer) oder vertragliche (z.B. innerhalb der Familie) Vorkaufsrechte bestehen, müssen diese beim Verkauf berücksichtigt werden. Falls die Vorkaufsberechtigten ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben, ist es ratsam, eine entsprechende Verzichtserklärung einzuholen.

2. STEUERLICHE ASPEKTE

In bestimmten Kantonen ist der Verkäufer einer Immobilie verpflichtet, eine Grundstücksgewinnsteuer zu entrichten, wenn diese im Privatvermögen mit Gewinn übertragen wird (die Steuer kann auch bei Schenkung oder Erbschaft anfallen). Ist der Verkäufer eine juristische Person, wird der Verkaufsgewinn in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

Wird eine Immobilie (teilweise) schenkungsweise übertragen, ist zu beachten, dass gewisse Kantone eine Schenkungssteuer kennen.

3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

Im Schweizer Erbrecht ist grds. der letzte Wohnsitz des Erblassers

maßgeblich. Sofern die schweizerische Zuständigkeit und die Anwendbarkeit des Schweizer Rechts feststehen, sind folgende Punkte zu beachten.

Sofern keine letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag) vorliegt, greift im Schweizer Erbrecht das Parentelsystem. Gibt es Erben in der 1. Parentel (Nachkommen und Ehegatten), so erben diese. Falls nicht, erbt die 2. Parentel (Eltern und deren weitere Nachkommen) beziehungsweise die 3. Parentel (Großeltern und deren Nachkommen).

Durch eine letztwillige Verfügung kann über das Vermögen bis zum Pflichtteil (Pflichtteilsschutz genießen Ehegatten und Nachkommen) verfügt werden.

Wechselt eine Immobilie in der Schweiz im Erbgang die Hand, so stellt sich die Frage, ob die Erben, falls es sich nicht um Schweizer Staatsangehörige handelt, eine Bewilligung benötigen oder nicht. Von der vorstehend ausgeführten Bewilligungspflicht ausgenommen sind gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts, wenn sie eine Immobilie im Erbgang erwerben. Zu den „gesetzlichen Erben“ zählen nicht nur diejenigen, die nach gesetzlicher Erbfolge erben, sondern auch eingesetzte Erben oder Vermächtnisnehmer, die als Verwandte des Erblassers möglicherweise (z.B. bei Vorversterben aller näheren Verwandten) gesetzliche Erben werden könnten, wie etwa Neffen.

Einem eingesetzten Erben oder Vermächtnisnehmer, der nicht zu den bewilligungsfreien gesetzlichen Erben gehört und keinen anderen Bewilligungsgrund geltend machen kann, wird eine Erwerbsbewilligung mit der Auflage erteilt, das Grundstück innerhalb von 2 Jahren zu veräußern. Weist aber der Erbe oder Vermächtnisnehmer enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück nach, kann die Bewilligung ohne diese Auflage erteilt werden. Solche Beziehungen liegen bspw. vor, wenn die eingesetzte Person über längere Zeit dauerhaft oder regelmäßig an Wochenenden mit diesem zusammen im Haus des Erblassers gewohnt hat, darin seit vielen Jahren regelmäßig mit ihm zusammen die Ferien verbracht oder dort über viele Jahre hinweg als Mieter dauerhaft gewohnt hat.

Es gilt zu beachten, dass einige Kantone eine Erbschaftsteuer erheben. Ehegatten, eingetragene Partner sowie direkte Nachkommen sind jedoch häufig vollständig oder bis zu einem bestimmten Betrag von dieser Steuer befreit.

Werden Immobilien im Rahmen von lebzeitigen Erbvorbezügen übertragen, gelten grds. die Bewilligungsvoraussetzungen gemäß den oben genannten Bestimmungen. Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Verwandte des Übertragenden in auf- und absteigender Linie sowie dessen Ehegatte, eingetragene Partnerin oder eingetragener Partner. Es gilt zu beachten, dass einige Kantone eine Schenkungssteuer erheben.

SCHWEIZ (2)

THOMANNFISCHER – BASEL

Das schweizerische Rechtssystem ist föderalistisch strukturiert, daher sind neben den Bundesgesetzen auch kantonale und kommunale Bestimmungen bzw. Besonderheiten zu beachten.

Es wurde in den letzten Jahren politisch darauf hingewirkt, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, die Zersiedelung einzudämmen und eine Entfremdung des Bodens zu verhindern. Dennoch bleibt die Schweiz für Investoren ein attraktiver Standort.



ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Grundstücksgeschäfte bedürfen zur Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Je nach Kanton hat die Beurkundung durch einen freiberuflichen Notar oder ein Amtsnotariat zu erfolgen.

Beim Kauf eines Grundstücks müssen die objektiv wesentlichen Vertragspunkte, wie das Grundstück und der Kaufpreis, sowie die subjektiv wesentlichen Vertragspunkte in der öffentlichen Urkunde festgehalten werden. Die Vereinbarung von Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechten an einem Grundstück ist möglich. Ein generelles Widerrufs- oder Rücktrittsrecht ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Freiwerdende Grundstücke werden üblicherweise auf Internetplattformen ausgeschrieben und oft

durch ein Maklerbüro vermittelt.

Aufgrund der hohen Immobilienpreise werden Grundstücke i.d.R. nicht nur mit Eigenmitteln, sondern hauptsächlich durch Hypotheken finanziert. Potenzielle Käufer klären daher vor Abgabe eines Kaufangebots ihre Finanzierungsmöglichkeiten mit der Bank.

Häufig wird durch das Maklerbüro ein Bieterverfahren durchgeführt und das Grundstück dem Meistbietenden zugeschlagen.

Sobald sich Verkäufer und Käufer einig sind, wird i.d.R. direkt ein Kaufvertrag in Auftrag gegeben. Reservierungsvereinbarungen sind insbesondere bei Neubauprojekten üblich, während Vorverträge im Allgemeinen eher selten sind. Eine Anzahlung wird häufig vereinbart.

Im Anschluss findet die Beurkundung statt. Beide Parteien müssen anwesend sein oder sich vertreten lassen.

Der Eigentumswechsel ist anschließend dem zuständigen Grundbuchamt anzumelden.

Das Grundbuch ist ein staatliches Register, das als Grundlage für den Rechtsverkehr mit Grundstücken und den damit verbundenen Rechten und Lasten dient.

Es gibt kein einheitliches eidgenössisches Grundbuch; jeder Kanton regelt die Grundbuchführung eigenständig. Der Grundstückserwerb durch Personen im Ausland sowie der Erwerb einer Zweitwohnung sind in der Schweiz stark eingeschränkt.

2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Typische Kosten beim Erwerb umfassen:

- Notarkosten
- Grundbuchgebühren
- Maklerkosten
- Ggf. Gebühren für die Errichtung von Grundpfandrechten

Mögliche Steuern bei einem Erwerb sind (kantonal unterschiedlich):

- Grundstückgewinnsteuern
- Handänderungssteuern
- Ggf. Schenkungssteuern
- Ggf. Kapitalauszahlungssteuer (bei Bezug von Vorsorgegeldern)

Sonstige Kosten können sein:

- Ggf. Kosten für eine vom Käufer in Auftrag gegebene Schätzung der Liegenschaft
- Ggf. Abrechnung pro rata temporis über Versicherungsprämien etc. zwischen Käufer und Verkäufer
- Ggf. Kosten für eine Sanierung bei Altlasten

PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG

1. RECHTLICHE ASPEKTE

Der Eigentümer hat verschiedene Pflichten bzw. ist in seinem Eigentum verschiedentlich eingeschränkt, wie insbesondere:

- Sicherheitskontrollen wie regelmäßige Inspektion der Elektroinstallationen und der Heizung
- Verkehrssicherungspflicht: Das Grundstück darf keine Gefahr für andere darstellen (z.B. Entfernen von Schnee und Eis auf Gehwegen)
- Nachbarrecht: Verbot einer übermäßigen Beeinträchtigung der Nachbarn (z.B. Zurückschneiden von Pflanzen an der Grundstücksgrenze)
- Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften
- Beachtung von Rechten Dritter (z.B. Dienstbarkeitsberechtigter)

Eigentumsformen in der Schweiz sind:

- Alleineigentum
- Gesamteigentum: Eigentümer können nur gemeinsam über das Grundstück verfügen. Diese Eigentumsform bedarf eines zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses (z.B. einfache Gesellschaft)
- Miteigentum: Jeder Miteigentümer kann über seinen Miteigentumsanteil allein verfügen. Die Miteigentümer bilden jedoch eine Gemeinschaft.
- Stockwerkeigentum: Diese besondere Form des Miteigentums ist in der Schweiz aufgrund hoher Immobilienpreise äußerst beliebt. Hierbei gehört der Boden allen Eigentümern gemeinsam, während jeder Eigentümer ein Sonderrecht an einer Wohnung hat und diese nach seinen Wünschen gestalten kann. Die Eigentümer bilden eine Gemeinschaft, in der üblicherweise durch ein Reglement die Grundsätze und Regeln festgelegt werden, insbesondere zur Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten.

Gewisse beschränkt dingliche Rechte können als Grundstücke im Grundbuch eingetragen werden. Der wichtigste Anwendungsfall bildet das „Baurecht“, bei dem Gebäude, die auf fremdem Boden errichtet wurden, einen separaten Eigentümer haben können, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit im Grundbuch verzeichnet ist. Es kommt dadurch zu einem Auseinanderfallen zwischen dem Eigentum am Boden und dem Eigentum am Gebäude.

2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Mögliche Steuern auf Grundeigentum sind (kantonal unterschiedlich):

- Einkommenssteuer: Hauseigentümer, die auch in der Liegenschaft wohnen, müssen den Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Liegenschaftserträge bei Vermietung sind ebenfalls als Einkommen zu versteuern.
- Liegenschaftssteuer: In etwa der Hälfte der Kantone fällt eine Liegenschaftssteuer ausgehend vom Wert der Immobilie an.
- Vermögenssteuer: Die Liegenschaft unterliegt sodann der Vermögenssteuer.

- Ggf. Mehrwertabgabe: Mit der Mehrwertabgabe soll ein Teil des Mehrwerts, der ein Grundstück durch eine Planungsmaßnahme und ohne Zutun des Eigentümers erfährt, wie bspw. bei einer Umzoning, abgeschöpft werden.

Typische Kosten bei Grundeigentum sind:

- Unterhalts- und Nebenkosten (z.B. Abgaben für Wasser und Abwasser sowie die Kehricht- und Grünabfuhr, Kosten für Versicherungsprämien, etc.)
- Radio- und Fernsehgebühren
- Kosten für allfällige Renovierungen
- Hypothekarzinsen
- Amortisationszahlungen betreffend Hypothek

Der steuerrechtliche Wohnsitz einer Person befindet sich an jenem Ort, an dem sie sich mit der Absicht des dauerhaften Verbleibens aufhält. Grundeigentum ist ein Indiz für den steuerlichen Wohnsitz. Personen mit Wohnsitz im Ausland können aufgrund der wirtschaftlichen Zugehörigkeit in der Schweiz trotzdem steuerpflichtig sein, z.B. wenn sie Grundeigentum in der Schweiz besitzen.



VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Beim Verkauf einer Immobilie sind unter anderem folgende Punkte zu beachten:

- Der Verkäufer haftet trotz eines Gewährleistungsausschlusses für arglistig verschwiegene Mängel. Deshalb sollte er den Käufer über gewichtige Mängel aufklären.
- Bei selbstbewohntem Eigentum ist vor dem Verkauf zu prüfen, ob die steuerliche Mindestbesitzdauer eingehalten ist, da ansonsten Steuernachzahlungen anfallen können.
- Steuern, die im Zusammenhang mit einem Verkauf anfallen, sind teilweise vor dem Eigentumswechsel im Grundbuch zu entrichten.
- Versicherungsverträge gehen, sofern nicht form- und fristgerecht abgelehnt wird, auf den neuen Eigentümer über.
- Bei Veräußerung der Familienwohnung ist die Zustimmung des Ehegatten erforderlich.
- Gesetzliche/vertragliche Vorkaufsrechte sind zu beachten.
- Bei Altlasten ist der Sanierungsbedarf sinnvollerweise bei der Kaufpreisfestlegung zu berücksichtigen.
- Ggfs. sind öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen zu beachten, insbesondere bei landwirtschaftlichen Grundstücken.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Beim Verkauf eines Grundstücks fällt i.d.R. eine Grundstücksgewinnsteuer an, die vom Verkäufer zu tragen ist. Die Höhe dieser Steuer variiert je nach Kanton und

hängt insbesondere vom Einstandspreis und der Dauer des Eigentumsbesitzes ab.

Schenkungs- und Erbschaftssteuern variieren je nach Kanton. In gewissen Kantonen gibt es keine solchen Steuern. I.d.R. sind Nachkommen und Ehegatten steuerbefreit.



3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

Sämtliches Eigentum fällt bei Ableben des Erblassers von Gesetzes wegen direkt und als Ganzes an die Erben, so auch Grundstücke. Ehegatten können in einem Ehevertrag u.U. vorsehen, dass eine Liegenschaft an den überlebenden Ehegatten fällt.

Im Falle eines Erbgangs wird die Grundstücksgewinnsteuer üblicherweise aufgeschoben. Bei einem späteren Verkauf richtet sich die Steuer nach der Besitzdauer und dem Einstandspreis des Erblassers. Für landwirtschaftliche Grundstücke gelten besondere Regelungen.

Welcher Staat bei Eintritt des Erbfalles im Fall einer Auslandsimmobilien in der Schweiz zuständig ist und welches Erbrecht Anwendung findet, hängt von verschiedenen Kriterien ab. Grundsätzlich gilt:

- Für das Nachlassverfahren und die erbrechtlichen Streitigkeiten sind die schweizerischen Gerichte oder Behörden am letzten Wohnsitz des Erblassers zuständig. Vorbehalten ist die Zuständigkeit des Staates, der für Grundstücke auf seinem Gebiet die ausschließliche Zuständigkeit vorsieht.
- Der Nachlass einer Person mit letztem Wohnsitz in der Schweiz untersteht schweizerischem Recht.

SLOWENIEN

PFP LAW - LJUBLJANA

ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM



In diesem Fach-Dossier konzentrieren wir uns ausschließlich auf den Erwerb des Eigentums auf der Grundlage eines (entgeltlichen oder unentgeltlichen) Rechtsgeschäfts konzentrieren. Um das Eigentumsrecht auf der Grundlage eines Rechtsgeschäfts zu erwerben, müssen i.d.R. die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Verfügungsfähigkeit des Veräußerers: Die Person, die das Eigentumsrecht überträgt, muss der rechtmäßige Eigentümer sein und in der Lage sein, das Eigentum zu übertragen.
2. Gültiger Vertrag: Es muss ein gültiger Vertrag bestehen, aus dem die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentumsrechts hervorgeht (z.B. ein Kaufvertrag).
3. Verfügungsgeschäft: D.h. die Ausstellung einer Grundbuchsbevollmächtigung.
4. Erfüllung weiterer gesetzlicher Vorschriften: Zusätzliche gesetzliche Bedingungen müssen erfüllt sein, wie etwa besondere Regelungen beim Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke.



1. RECHTLICHE ASPEKTE

a) Formale Anforderungen für die Übertragung von Eigentum an Immobilien

Für das Vertrag, aus dem die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentumsrechts hervorgeht, genügt eine einfache schriftliche Form, es sei denn, das Gesetz schreibt ausdrücklich eine notarielle Urkunde vor (z.B. für Rechtsgeschäfte zwischen Ehegatten, einen erbrechtlichen Unterhaltungsvertrag).

Der Veräußerer muss eine schriftliche Grundbuchsbevollmächtigung ausstellen, das heißt eine ausdrückliche und bedingungslose Erklärung, die die Übertragung der Eigentumsrechte erlaubt. Die Unterschrift des Veräußerers muss notariell beglaubigt werden. Für die Beglaubigung sind bestimmte gesetzlich vorgeschriebene Dokumente erforderlich, wie z.B. Standortinformationen, in bestimmten Fällen die Zustimmung der zuständigen Behörde, sowie ein Zertifikat der Finanzverwaltung der Republik Slowenien zur Steuerzahlung.

b) Verlauf des Immobilienerwerbs

Der Verkaufsprozess verläuft vereinfacht wie folgt: Verkäufer und Käufer schließen einen Vertrag ab, der Verkäufer lässt seine Unterschrift notariell beglaubigen, und der Notar reicht den Antrag auf Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch ein.

Bei komplexeren Transaktionen sind Vorverträge häufig, oder es werden Kaufverträge unter bestimmten aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen, die von den Parteien vereinbart werden. Oft erfolgt die Übergabe des notariell beglaubigten Kaufvertrags, mit dem das Eigentumsrecht übertragen wird, und des Kaufpreises über einen Treuhandnotar. In diesem Fall hinterlegen die Parteien den Vertrag, weitere Dokumente sowie den Kaufpreis beim Treuhandnotar.

c) Frage der Rechtssicherheit

Das zentrale Register für Informationen über Eigentumsrechte an Immobilien und rechtliche Tatsachen in Bezug auf Immobilien ist das Grundbuch, das von Gerichten geführt wird. Es gilt das Prinzip des Vertrauens in das Grundbuch, das besagt, dass sich jeder auf die in das Grundbuch eingetragenen Daten zu Eigentumsrechten verlassen kann und deshalb keine nachteiligen Folgen erleiden sollte.

d) Besonderheiten beim Erwerb von Immobilien

Spezialgesetze legen zusätzliche Bedingungen für den Erwerb des Eigentumsrechts fest, wie z.B. Besonderheiten beim Handel mit landwirtschaftlichen und Waldgrundstücken, beim Erwerb von Immobilien durch Ausländer und das Vorkaufsrecht.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Die mit dem Erwerb und der Eintragung des Eigen-

tumsrechts verbundenen Kosten umfassen i.d.R. die Folgenden:

- Die Maklerprovision (gesetzlich auf maximal 4% des Vertragswerts der Immobilie begrenzt).
- Die Gebühr für die Ausstellung einer Standortinformation.
- Für bestimmte Immobilien muss der Verkäufer dem Käufer vor Vertragsabschluss einen Energieausweis übergeben. Die Kosten für die Erstellung des Energieausweises variieren je nach Anbieter und Art der Immobilie.
- Die Kosten für die Beglaubigung der Unterschrift auf der Grundbuchsbewilligung, die Kosten für die notarielle Beurkundung des Vertrags (wenn erforderlich) sowie die Gerichtsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch, wobei diese Kosten vom Wert der betreffenden Immobilie abhängen).

Im Falle des Immobilienverkaufs sind die steuerlichen Verpflichtungen i.d.R. die Verantwortung des Verkäufers (weitere Informationen dazu finden Sie unter Teil III).

PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

a) Pflichten eines Eigentümers

Bei der Ausübung seiner Rechte muss der Eigentümer Handlungen vermeiden, die in die Rechte anderer eingreifen oder gegen zwingende Vorschriften verstoßen (z.B. darf er sein Grundstück nicht so vertiefen, dass das benachbarte Grundstück an Festigkeit, Stabilität oder Unterstüztung verliert). Zudem muss der Eigentümer Ursachen beseitigen, die von seinem Grundstück ausgehen und die Nutzung anderer Grundstücke über das übliche Maß hinaus beeinträchtigen oder erheblichen Schaden verursachen.

Zusätzliche Verpflichtungen der Eigentümer werden durch verschiedene Spezialgesetze festgelegt, z. B.:

- Waldeigentümer sind verpflichtet, den Wald angemessen zu pflegen. Sie müssen freien Zugang für alle gewähren, die im Wald spazieren gehen, sich sportlich betätigen und Pilze sammeln möchten.
- Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke sind verpflichtet, diese Grundstücke angemessen zu bewirtschaften. Auf nicht bewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundstücken muss die Imkerei, die Jagd und das Freisammeln von Früchten erlaubt sein.
- Die Verpflichtung zur Instandhaltung von Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen.

- Der Eigentümer oder andere Besitzer von Wasser- oder Ufergrundstücken muss jedem den ungehinderten Zugang über sein Grundstück zum Gewässer gestatten.
- In einigen Fällen sind Immobilieneigentümer verpflichtet, Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren.

b) Spezielle Formen des Eigentums an Immobilien

aa) Miteigentum (das anteilige Eigentum mehrerer Personen an einer Sache)

Jeder Miteigentümer kann über seinen Miteigentumsanteil ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer verfügen, ist jedoch beim Verkauf durch das gesetzliche Vorkaufsrecht der übrigen Miteigentümer eingeschränkt.

Für Geschäfte der ordentlichen Verwaltung, wie regelmäßige Reparaturen (z.B. die Behebung eines defekten Aufzugs), ist die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich, die zusammen mehr als die Hälfte der ideellen Anteile innehaben. Für Geschäfte, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen (z.B. Vermietung einer Immobilie, größere Reparaturen, Installation eines Aufzugs, Gasanschluss, Bau eines Balkons oder Vordachs), ist die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich.

bb) Gesamteigentum (die Anteile sind nicht festgelegt)

Das Gesamteigentum ist eine weniger häufige Form des gemeinsamen Eigentums, die nur in gesetzlich festgelegten Fällen entsteht (z.B. das Eigentum von Ehegatten an gemeinsamem Vermögen oder das Eigentum von Erben an einem Nachlass, bis dieser aufgeteilt ist). Für das Gesamteigentum gelten im Wesentlichen die Regeln für Miteigentum, wobei die Eigentümer die Sache gemeinsam nutzen und nur gemeinsam darüber verfügen können.

cc) Wohnungseigentum (Eigentum an einem bestimmten Teil eines Gebäudes und einem entsprechenden Miteigentumsanteil an den gemeinsamen Teilen des Gebäudes)

Für die Verwaltung der gemeinsamen Teile gelten im Wesentlichen die Bestimmungen über das Miteigentum, es sei denn, ein Vertrag über die gegenseitigen Beziehungen der Wohnungseigentümer sieht etwas anderes vor. Im Wohnungsgesetz für Mehrfamilienhäuser ist explizit festgelegt, dass Entscheidungen über Geschäfte der ordentlichen Verwaltung (z.B. die Bestellung eines Verwalters, die Vermietung gemeinsamer Teile) mit der Zustimmung von mehr als 50% der Miteigentumsanteile getroffen werden. Für Geschäfte, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen (z.B. energetische Verbesserungen an der Fassade), ist eine Mehrheit von 75% aller Miteigentumsanteile erforderlich.

Wenn das Gebäude weniger als 5 separate Einheiten hat und 2 oder mehr Wohnungseigentümer vorhanden sind, haben die anderen Wohnungseigentümer ein Vorkaufsrecht. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungseigentümern und über 8 separaten Einheiten müssen die Wohnungseigentümer außerdem einen Verwalter für das Gebäude bestimmen und einen Reservefonds für zukünftige Kosten der ordentlichen Verwaltung einrichten.





2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

In Slowenien gibt es derzeit keine Eigentumssteuer, die Immobilienbesitzer besteuern würde. Allerdings sind Eigentümer bestimmter Baugrundstücke oder deren direkte Nutzer verpflichtet, eine Gebühr für die Nutzung von Bauland ("NUSZ") zu entrichten. Die Höhe der NUSZ wird auf Grundlage der Fläche berechnet und von der jeweiligen Gemeinde festgesetzt, in der sich die Immobilie befindet. In Slowenien wird seit einiger Zeit über eine Steuerreform diskutiert, bei der die NUSZ durch eine Grundsteuer ersetzt werden soll, die sich am Wert der Immobilien orientiert.

Darüber hinaus können für den Eigentümer von Immobilien folgenden Kosten anfallen:

- Die kommunale Gebühr für den Anschluss eines Gebäudes an die kommunale Infrastruktur betrifft den Eigentümer oder Investor einer Immobilie.
- Die Gebühr für die Instandhaltung von Forststraßen ist eine Pflicht, die Waldbesitzer tragen müssen.
- Die Katastersteuer stellt eine pauschale Schätzung des Markteinkommens aus landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Grundstücken dar, die von den Eigentümern landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen erzielt werden könnte.
- Die Katastersteuer stellt eine pauschale Schätzung des Markteinkommens aus landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Grundstücken dar, die von den Eigentümern landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen erzielt werden könnte.

VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

In bestimmten Fällen unterliegt die Verfügung über Immobilien zusätzlichen Anforderungen:

- Die Veräußerung von landwirtschaftlichen und Forstgrundstücken erfolgt gemäß einem speziellen gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren. Der Verkäufer dieser Flächen muss ein Verkaufsangebot bei der zuständigen Verwaltungsbehörde einreichen. Nach Veröffentlichung des Angebots durch die Verwaltungsbehörde haben interessierte Käufer 15 Tage Zeit, um eine Annahmeerklärung abzugeben. Anschließend muss die Verwaltungsbehörde die Transaktion noch genehmigen.
- Beim Verkauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern gelten besondere Regeln zum Schutz der Endkunden, also der Verbraucher. Das Gesetz legt fest, unter welchen Bedingungen der Verkäufer einen Kaufvertrag mit einem Verbraucher abschließen darf, wann er den Kaufpreis annehmen kann und dass er dem Käufer eine Bankgarantie zur Mängelbeseitigung übergeben muss.
- Zahlreiche Spezialgesetze sehen Vorkaufsrechte im Falle des Verkaufs bestimmter Arten von Immobilien vor, wie bspw. beim Verkauf von:
 - landwirtschaftlichen und Forstgrundstücken;
 - Immobilien, die ein Denkmal von nationaler (oder lokaler) Bedeutung darstellen oder sich in ihrem Einflussbereich befinden;
 - Grundstücken, für die dies durch Raumordnungspläne des Staates oder der Gemeinde festgelegt ist;
 - Wasser- und Ufergrundstücken.
- Nach den allgemeinen Regeln muss der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Benachrichtigung geltend machen. Einzelne Fachgesetze regeln die genauen Verfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

a) Grunderwerbssteuer und Umsatzsteuer (werden auf den Wert der Immobilie bei deren Veräußerung gezahlt)

Bei einem Immobilienverkauf (und ebenso bei einem Tauschvertrag, der als Doppeltverkauf betrachtet wird) muss der Verkäufer i.d.R. die Grunderwerbsteuer ("DPN") i.H.v. 2% des Verkaufspreises der Immobilie zahlen.

Die DPN entfällt jedoch, wenn der Immobilienverkauf der Umsatzsteuer („DDV“) unterliegt. Die Umsatzsteuer beträgt i.d.R. 22%. Eine Ausnahme bilden Wohnungen, Wohngebäude und andere für dauerhaftes Wohnen bestimmte Objekte sowie Teile dieser Objekte, die Teil der Sozialpolitik sind. Für diese gilt ein reduzierter Steuersatz von 9,5%.

b) Erbschafts- und Schenkungssteuer (werden auf den Wert der Schenkung oder Erbschaft gezahlt)

Die Höhe der Steuer richtet sich nach dem Wert des Vermögens und dem Verhältnis zwischen Schenker und Beschenktem. Die Steuersätze variieren je nach Verhältnis zwischen Schenker und Beschenktem und sind progressiv gestaffelt. Bei Beschenkten wie Ehegatten, Lebenspartnern, Kindern, Schwiegersöhnen, Schwiegertöchtern, Stiefkindern und Erben ist das Geschenk von der Steuer befreit.

c) Gewinnsteuer (auf Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere aus dem Verkauf, der Schenkung oder dem Tausch von Immobilien)

Die Gewinnsteuer wird auf den Unterschied zwischen dem Wert der Immobilie bei Anschaffung und Veräußerung (z.B. Kauf und Verkauf einer Immobilie)

erhoben. Der Steuersatz beträgt 25% und verringert sich alle 5 Jahre des Immobilienbesitzes, bis nach 15 Jahren keine Steuer mehr anfällt. Es gibt Ausnahmen, bei denen diese Steuer entfällt.



3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

Das Erbe geht mit dem Tod des Erblassers automatisch auf die Erben über, wodurch das Eigentumsrecht an der Immobilie zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers erworben wird.

Bis zur Aufteilung des gesamten Nachlassvermögens gelten die Regeln für Gesamteigentum; die Nachlassgegenstände sind Gesamteigentum der Erben, und die Anteile daran sind nicht festgelegt. Die Erben verwalten und verfügen bis zur Aufteilung des Nachlasses gemeinsam über den Nachlass. Bei Streitigkeiten unter den Erben über die Verwaltung kann jeder Erbe beim Gericht beantragen, einen Nachlassverwalter zu bestellen. Dieser Verwalter kann dann mit Genehmigung des Gerichts über die Nachlassgegenstände verfügen, wobei er im Interesse aller Erben handelt.

Beim Verkauf oder Tausch:

- der Verkäufer zahlt die Grunderwerbssteuer ("DPN") i.H.v. 2 % des Verkaufspreises, außer der Verkauf unterliegt der Umsatzsteuer ("DDV") bei einem Satz von 22 %
- reduzierter Steuersatz von 9,5 % bei Objekten für dauerhaftes Wohnen und Objekte die Teil der Sozialpolitik sind

Gewinnsteuer:

beträgt 25 % und verringert sich alle 5 Jahre des Besitzes bis nach 15 Jahren die Steuer entfällt

SPANIEN

DAUSS ABOGADOS – BARCELONA

ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM



1. RECHTLICHE ASPEKTE

a) Formvorschriften

In Spanien sind Immobilienverkäufe an keine bestimmten Formvorschriften gebunden. D.h. insbesondere privatschriftliche Kaufverträge sind somit rechtsgültig.

Immobilieigentum wird nach der Título- und Modo-Lehre übertragen. Es ist ein Grundgeschäft (Título) wie Kaufvertrag, Tausch oder Schenkung und der tatsächliche Akt der Eigentumsübertragung (Modo) – z.B. durch notarielle Urkunde oder Übergabe – erforderlich.

Kaufverträge gelten als gegenseitige Verträge die durch Einigung der Parteien über Gegenstand und Preis gem. Art. 1450 des spanischen Zivilgesetzbuches (Código Civil, CC) geschlossen werden. Nach Art. 1278 CC sind Verträge wirksam, unabhängig von ihrer Form.

Im Geschäftsleben wird jedoch jeder Vertrag schriftlich geschlossen. Zudem sind nach Art. 1280.1 CC Verträge über die Übertragung

von Immobilien notariell zu beurkunden; es besteht jedoch keine Nichtbeachtungsregel für die Nichtbeachtung der Norm. Andererseits gewährt Art. 1279 CC das Recht, von der anderen Partei die Erfüllung der gesetzlichen Form verlangen zu können.

In der Praxis liegt damit der Schwerpunkt fast aller Immobilientransaktionen beim privatschriftlichen Kaufvertrag. Der Notargang stellt die rein formelle Umsetzung dieses Vertrags dar. Der Kaufvertrag muss notariell beurkundet werden, um im spanischen Grundbuch, dem Eigentumsregister (Registro de la Propiedad), den Eigentumswechsel eintragen zu können.

b) Typischer Verlauf des Immobilienerwerbs

1. Reservierungsvertrag

Die Immobilie wird gegen eine Anzahlung (1-2%) für eine Zeit vom Markt genommen, damit der Interessent eine Kaufentscheidung treffen und hierzu Unterlagen prüfen

kann.

2. Privatschriftlicher Kaufvertrag (häufig ein Arras- oder Optionsvertrag)

In diesem Vertrag müssen alle Bestimmungen klar definiert und vereinbart werden. Der Käufer leistet eine Anzahlung, normalerweise 10% des finalen Kaufpreises. Dieser Vertrag ist das entscheidende Vertragswerk in Spanien.

Beide Parteien können sich vom Arras-Vertrag lösen. Tritt der Käufer zurück, verliert er seine Anzahlung. Tritt der Verkäufer zurück, muss er den Käufer doppelt entschädigen: Spricht die Anzahlung zurückerstatten und zusätzlich dieselbe Summe als Schadensersatz zahlen.

Eine maximale Frist zur Zahlung der Restkaufpreissumme und weitere Vereinbarungen müssen in diesem Vertrag verbindlich festgelegt werden.

Bei einem reinen Optionsvertrag liegt es allein beim Interessenten, ob der finale notarielle Kaufvertrag zustande kommt. Macht der Käufer keinen fristgerechten Gebrauch vom Optionsrecht, wird häufig vereinbart, dass eine bestimmte Summe (Optionspreis = Anzahlung) als Schadensersatz an den Verkäufer gezahlt wird.

3. Kaufvertragsurkunde vor dem spanischen Notar

Mit der Unterzeichnung der Kaufvertragsurkunde durch beide Parteien vor einem spanischen Notar wird die Eigentumsübertragung gegen Erhalt der Restkaufpreiszahlung vollendet. Die steuerliche und grundbuchrechtliche Abwicklung des Kaufvertrags nach der Beurkundung liegt in der Verantwortung des Käufers, der auch die dafür anfallenden Kosten trägt.

c) Frage der Rechtssicherheit

In Spanien gibt es sowohl das Eigentumsregister als auch Katasterämter (Oficina de Catastro). Im Eigentumsregister werden zivilrechtlich mit erga omnes-Wirkung das Immobilieneigentum, die Eigentümer, mögliche Lasten usw. eingetragen. Das Katasteramt hat primär steuer- und verwaltungsrechtlichen Charakter und enthält Flächen- und graphische Angaben zur Immobilie.

Nach Unterzeichnung der notariellen Kaufvertragsurkunde wird der Käufer im Eigentumsregister als Eigentümer eingetragen. Die Eintragung ist rein deklaratorisch und hat keine konstitutive Wirkung. Sie begründet jedoch den Schutz gegenüber gutgläubigen Dritten. Obwohl Immobilienrechte, -beteiligungen und -geschäfte in Spanien i.d.R. nicht eintragungspflichtig sind, um Rechtsgültigkeit zu erlangen, gibt es wichtige Ausnahmen. Z.B. werden Hypotheken erst mit ihrer Eintragung wirksam. Es ist jedoch sehr empfehlenswert, stets alle Rechte einzutragen, um den Schutz gegenüber Dritten (erga omnes-Effekt) zu gewährleisten.

d) Nationale Besonderheiten

In Spanien sind Notare reine Urkundspersonen, die nur sehr eingeschränkt „zugunsten“ einer Partei intervenieren. Ihre Aufgabe ist es nicht, bestimmte Personen wie Verbraucher besonders zu schützen; sie nehmen eine neutrale Position ein. Allerdings müssen sie auf bestimmte Risiken hinweisen und können Unterzeichnungen verweigern, wenn zwingende Normen nicht erfüllt sind.

Die Aktualisierung des spanischen Eigentumsregisters erfolgt nicht automatisch, sondern ist vom Eigentümer selbst vorzunehmen. Dieser ist jedoch nicht verpflichtet, z.B. Beschreibungen des Grundstücks oder der Bebauungen aktuell zu halten. Eine solche gesetzliche Pflicht besteht jedoch hinsichtlich des Katasteramts, das für die Immobilienbesteuerung relevant ist.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

a) Kosten des Erwerbs

Bei einer Immobilientransaktion fallen Notar- und Grundbuchgebühren an. Für Notare (notarios) und Grundbuchrichter (registradores) bestehen jeweils gesetzliche Gebührenordnungen, welche die anfallenden Gebühren genau festlegen. Als Richtwert betragen diese Erwerbsnebenkosten ca. 2% - 3% des notariellen Kaufpreises.

Die Provisionen für Immobilienmakler sind gesetzlich nicht geregelt. Sie variieren zwischen 3% - 7% des Kaufpreises und werden i.d.R. vom Verkäufer getragen, obwohl es regionale Unterschiede gibt. Für Verkäufer ist es wichtig, die Maklerprovision von Anfang an in die Nettoverkaufspreisanalyse einzubeziehen und klare Vereinbarungen über deren Höhe und Fälligkeit im Maklerauftrag festzulegen.

Erwerbsnebenkosten:

- Richtwert für Notare und Grundbuchrichter ca. 2 % bis 3 % des notariellen Kaufpreises

Maklerprovisionen:

- 3 % bis 7 % des Kaufpreises i.d.R. vom Verkäufer getragen

b) Erwerbssteuer

Beim Immobilienerwerb in Spanien fällt entweder die Mehrwertsteuer (Impuesto Sobre el Valor Añadido, IVA), bspw. beim Kauf eines Neubaus (10% IVA), oder die Grunderwerbssteuer (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, ITP) an, die den autonomen Regionen (Comunidades Autónomas) zusteht, z.B. beim Kauf einer gebrauchten Immobilie. Bei mehrwertsteuerpflichtigen Transaktionen fällt zusätzlich eine Stempelsteuer auf notarielle Urkunden (Impuesto sobre los Actos Jurídicos Documentados, AJD) an.

Die Mehrwertsteuer fällt i.d.R. nicht bei privaten Verkäufen oder bei der zweiten oder nachfolgenden Übertragung von bebauten Grundstücken an, die der ITP unterliegen. Beim Erwerb von Bauland und Unternehmenseigentum gilt jedoch der reguläre Mehrwert-

steuersatz von 21%, der auf 10% gesenkt wird, wenn es sich um den Erwerb von Wohnraum sowie notwendigem Zubehör (z.B. Garagen, eine begrenzte Anzahl von Lagerräumen) handelt.

Die Mehrwertsteuer wird vom Verkäufer mit dem Kaufpreis erhoben und in den fortlaufenden Steuererklärungen abgeführt, während ITP und AJD vom Käufer abgeführt werden müssen. Bei Zweit- und Folgeerwerben, und sofern der Käufer ebenfalls eine umsatzsteuerpflichtige Person ist, wie z.B. ein Unternehmen, können die Parteien jedoch ggf. auf die gesetzliche Befreiung von der Mehrwertsteuerpflicht verzichten, die für Zweit- und Folgeübertragungen gilt.

Die steuerlichen Konsequenzen sollten stets einzelfallbezogen geprüft werden.

c) Andere Kosten

Insbesondere bei freistehenden Immobilien ist es empfehlenswert, ein Sachverständigen-Gutachten über den technischen, physischen und baulichen Zustand der zu erwerbenden Immobilie von einer staatlich anerkannten Gutachterfirma erstellen zu lassen. Die Kosten hierfür variieren je nach Quadratmetern und Marktwert der Immobilie.

Erwerbssteuer:

- entweder Mehrwertsteuer (IVA) oder Grunderwerbssteuer (ITP) ggf. Stempelsteuer

Mehrwertsteuer:

- 10 % bei Wohnraum und Zubehör
- 21 % bei Bauland und Unternehmenseigentum

PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG

1. RECHTLICHE ASPEKTE

a) Pflichten des Eigentümers (Beispiel: Gartenpflege wegen Brandschutz)

Art. 389 CC legt fest, dass wenn eine *„[...] Bebauung zu verfallen droht, [...] der Eigentümer verpflichtet [ist], sie abzureißen oder die notwendigen Arbeiten durchzuführen, um ihren Einsturz zu verhindern. [Sonst] kann die Behörde den Abriss auf Kosten des Eigentümers veranlassen“*.

Unabhängig der allgemeinen Haftungsregeln des Código Civil ist insb. bei freistehenden Immobilien jeder Eigentümer nach allgemeinen Brandschutzvorschriften und anderen öffentlich-rechtlichen Normen für Instandhaltung und Zustand seines Grundstücks verantwortlich. Der Eigentümer haftet für Schäden, die Dritten durch unzureichende Instandhaltung entstehen.

b) Fall des kollektiven Immobilieneigentums

Miteigentum liegt vor, wenn das Eigentum an einer Sache ungeteilt mehreren Rechtssubjekten gemeinschaftlich zusteht. Jeder Eigentümer hat eine ideelle Quote (pro indiviso) an der ungeteilten Sache. Das spanische Recht kennt grds. kein Gesamthandseigentum (pro diviso), bei dem nicht die Beteiligung des Einzelnen zugewiesen wird.



Ein oft vernachlässigter Aspekt ist das horizontale Eigentum, geregelt im Gesetz über das Horizontale Eigentum (Ley sobre la Propiedad Horizontal – LPH). In anderen Rechtsordnungen finden sich vergleichbare Regelungen häufig unter dem Stichwort Wohnungseigentum.

Hier stehen bestimmte Gemeinschaftselemente eines Gebäudes oder einer horizontalen Ferienanlage im Miteigentum der Eigentümer. Dies erfolgt durch die Beurkundung einer Teilungserklärung (declaración de división horizontal), mittels derer Privat- bzw. Sondereigentum vom gemeinschaftlich gehaltenen Miteigentum unterschieden wird.

Die Eigentümergemeinschaften geben sich eine Satzung und ergänzend Hausordnungen und treffen Beschlüsse auf den Versammlungen der Miteigentümer (z.B. erforderliche Renovierungsarbeiten an der Fassade oder an Anlagen; Regelungen zur Nutzung

des gemeinsamen Swimmingpools, Pflege von Gartenanlagen, Gestaltung, Fahrstühlen usw.).

Beim Erwerb sollte genau geprüft werden, welches „Innenleben“ die Eigentümergemeinschaft hat und ob ggf. Sonderumlagen (derramas) verabschiedet wurden, die die Kaufentscheidung erheblich beeinflussen können. Häufig beauftragen die Miteigentümer externe Dienstleister mit den laufenden Verwaltungsaufgaben und Pflichten (administraciones de fincas).

Ähnlich verhält es sich bei den häufig anzutreffenden Gemeinschaftsanlagen (urbanizaciones).

c) Besonderheiten

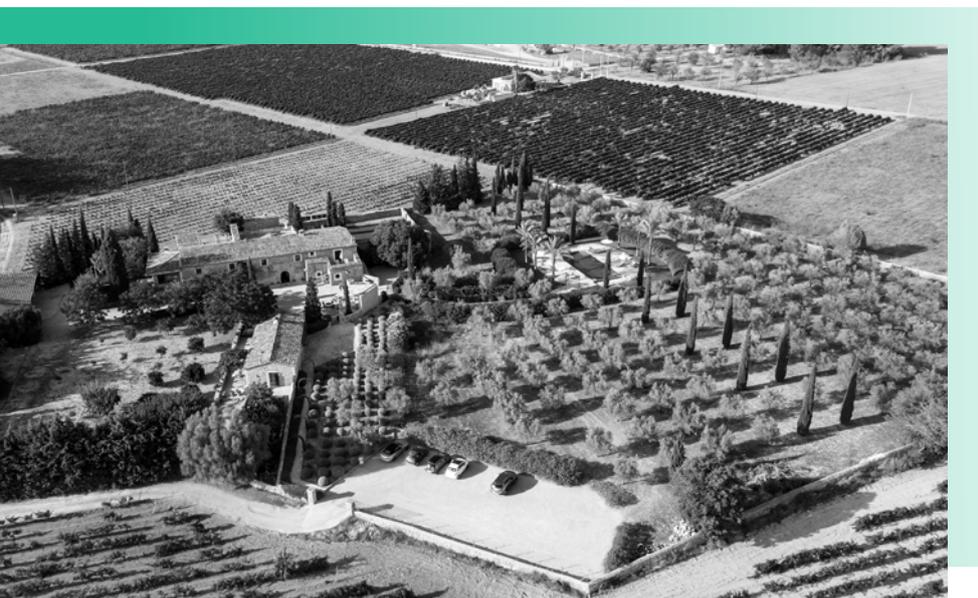
Bei Eigentümergemeinschaften muss, ab einem bestimmten Mindestalter der Immobilie (häufig 45 Jahre), eine Bescheinigung über die technische Gebäudeinspektion (Inspección Técnica de Edificios) eingeholt werden. Diese Bescheinigung gibt Auskunft über den Erhaltungszustand

des Gebäudes und ggf. notwendige Maßnahmen. Sie ist, abhängig vom Gebäudezustand, 2 bis 10 Jahre gültig.

Bei Grundstücken in Meeresnähe, sollte das spanische Küstengesetz (Ley de Costas) beachtet werden. Dieses Gesetz unterwirft den gesamten Küstenstreifen, der öffentliches Eigentum ist, besonderen Bau- oder Verbotregelungen. Auch bei langjährigen „Bestandsbauten“ muss stets geprüft werden, ob das Grundstück und/oder Gebäude in eine der definierten Schutzzonen fällt. Die Folgen können von reinen Nutzungs- und Bebauungsbeschränkungen über die Erlaubnis zum Erhalt des Gebäudes bis hin zu einer möglichen Abrissverfügung reichen.

Bei Landgrundstücken (rústicas) gibt es häufig besondere Nutzungs- und Baueinschränkungen, die i.d.R. aus ihrer Zugehörigkeit zu speziellen Schutzgebieten wie Umwelt-, Natur-, Forst-, Tier- oder Landschaftsschutzgebieten resultieren.

Nicht selten wird bereits beim Erwerb die Altlastenhaftung im Umweltrecht relevant. Nach spanischem Abfallgesetz (Ley de residuos y suelos contaminados para una economía circular) ist für die Beseitigung der Verursacher und subsidiär der Besitzer und Eigentümer eines Grundstücks zuständig. Außerdem können Denkmalschutzbestimmungen gelten, die meist mit Umbau- und Abrissverboten verbunden sind.



Wissenswert ist, dass Spanien aus 17 autonomen Regionen und 2 autonomen Städten (Ceuta und Melilla) besteht. In 7 dieser Regionen bzw. Städte gelten Foralrechte (derechos forales). Diese können direkte Auswirkungen auf das anwendbare Zivilrecht, einschließlich des Erbrechts und sogar des Steuerrechts haben und weichen von den allgemein spanischen Regelungen ab.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

a) Steuern

Das spanische Steuerrecht sieht für Steueransässige eine Einkommensbesteuerung (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, kurz IRPF) vor, während für Nichtresidente eine eigene Steuernorm gilt (Impuesto sobre la Renta de los No Residentes, kurz IRNR). Auch die Eigennutzung von Immobilien (ohne Vermietung oder bei Leerstand) unterliegt in Spanien der Besteuerung. Die Bemessungsgrundlage ergibt sich aus einem fiktiven Einkommen, das zwischen 1,1% und 2% der Katasterwerte der jeweiligen Steuerjahre beträgt. Hierauf werden Steuern i.H.v. 19% (für EU-Länder, Island, Norwegen, Liechtenstein) bzw. 24% (für Nicht-EU-Länder) ohne Abzugsmöglichkeiten erhoben.

Dies ist keine Diskriminierung, da Steuerresidente die Eigennutzung mit der Einkommenssteuer ebenso versteuern müssen.

In Spanien besteht seit vielen Jahren eine Vermögenssteuer (Impuesto sobre el Patrimonio, kurz IP), die auch für Nichtresidente greift. Die Freibetragsregelungen variieren. Die Besteuerung ist progressiv gestaffelt und beträgt ca. 0,2% bis 3,5% der Bemessungsgrundlage. Diese wird durch den höchsten der folgenden 3 Werte bestimmt: Katasterwert, Kaufpreis oder behördlich ermittelter Wert. Der Höchstsatz von 3,5% gilt für Vermögenswerte über etwa 10 Mio. EUR. Die gesamte Thematik steht derzeit zur Diskussion, da immer mehr autonome Regionen großzügige Steuererleichterungen einführen. Um diesen entgegenzuwirken hat die Zentralregierung eine Solidaritätssteuer auf Großvermögen (Impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas) eingeführt. Diese Steuer ist befristet. Zudem kann die bezahlte Vermögenssteuer von der Solidaritätssteuer abgezogen werden. Steuerpflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Fälligkeit (jährlich) ein Nettovermögen von über 3 Mio. EUR besitzt. Die Steuersätze sind progressiv gestaffelt zwischen 1,7% und 3,5%.

b) Kosten

Es ist die jährliche gemeindliche Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, kurz IBI) zu entrichten. Diese wird auf Basis des Katasterwerts nach einem gemeindlichen Schlüssel berechnet. Sofern nicht bereits berücksichtigt, kommen zusätzliche kommunale Abgaben wie Abfallgebühren (Basura) und spezifische Ein- und Ausfahrtsgebühren (Vado) hinzu.

c) Frage des steuerlichen Wohnsitzes zur Anwendung der Einkommenssteuer

Entscheidend für die Festlegung des Steuersitzes und die Anwendung von IRPF oder IRNR ist, (i) ob eine Person entweder 183 oder mehr Tage in Spanien verbracht hat oder (ii) ihren gewöhnlichen Lebensmittelpunkt oder Tätigkeits- und wirtschaftlichen Interessenschwerpunkt in Spanien hat. Zusätzlich bestehen gesetzliche Vermutungsregelungen, etwa wenn bei Verheirateten ein Ehegatte in Spanien lebt oder auch deren Kinder. Vor dem Hintergrund der internationalen Lebensweise vieler Expats müssen stets die Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zwischen Spanien und Drittländern geprüft werden. Ein Steuerresident unterliegt mit seinem weltweiten Einkommen der Einkommenssteuer in Spanien.

VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG

1. RECHTLICHE ASPEKTE

Der Käufer einer Immobilie hat das Recht folgende Unterlagen zur Verfügung zu erhalten:

- Ggf. Erwerbstitel/einfacher, aktualisierter Grundbuchauszug (inkl. Lastennachweis).
- Einfacher, aktualisierter Katasterauszug (inkl. Grundstücksgröße und bebauter Flächen).
- Energiezertifikat (certificado energético) sowie ggf. Bewohnbarkeitsbescheinigung oder Erstbezugsbescheinigung (cédula de habitabilidad / licencia de primera ocupación).
- Eigentümergeinschaft-Urbanisation (sofern zutreffend): Nachweis über die regelmäßige Zahlung der Quoten an die Eigentümergeinschaft.
- Technische Gebäudeinspektion (ITE): Bei älteren Gebäuden Bescheinigung über die Einhaltung der baulichen Mindestvoraussetzungen (Struktur, Einrichtungen usw.). Bei freistehenden Häusern ist die ITE i.d.R. nicht erforderlich.
- Zahlungsnachweis der Grundsteuer und weiterer lokaler Abgaben.

Beim Kauf von Neubauten sind die dem Käufer (Verbraucher) zur Verfügung zu stellenden Informationen bzw. Unterlagen weitaus umfangreicher. In diesen Fällen muss u.a. die sog. Zehnjahresversicherung (seguro decenal), ein Gebäudebuch (libro de edificio) und weitere Informationen nach den Verbraucherschutzbestimmungen vorgelegt werden.

Auch das spanische Recht kennt öffentliche Vorkaufsrechte, die je nach autonomer Region Spaniens unterschiedlich gesetzlich ausgestaltet sein können. Diese Rechte spielen in dicht besiedelten Regionen und Städten Spaniens praktisch selten.

Gewinnbesteuerung:

- der Veräußerungsgewinn unterliegt einem Satz von 19 % für EU-Bürger und 24 % für Nicht-EU-Bürger

2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

a) Gewinnbesteuerung

Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn, die Differenz zwischen Anschaffungs- und Veräußerungswert, unterliegt einem Steuersatz von 19% für EU-Bürger und 24% für Nicht-EU-Bürger (mit Ausnahme z.B. der Schweiz). Bei Investitionen können grds. nur nachweisbare Rechnungen sowie Nebenkosten wie Steuern, Notar- und Grundbuchgebühren, Makler- und Beratungskosten berechnet werden. Rechnungen für Renovierungen u.ä. Maßnahmen, können den Anschaffungswert nur erhöhen, wenn sie anerkannt sind, was häufig steuerlich nicht der Fall ist.

Bei Verkäufern mit Steuersitz im Ausland, die als steuerliche Nichtresidenten gelten, ist der Käufer beim Notartermin gesetzlich verpflichtet, einen 3%-Einbehalt vom Kaufpreis vorzunehmen. Dieser ist direkt an das Finanzamt für den Verkäufer abzuführen. Der pauschale Einbehalt dient dem spanischen Fiskus als Anzahlung auf die Gewinnbesteuerung. Der Verkäufer muss den Einbehalt im Rahmen seiner Gewinnbesteuerungserklärung beim Fiskus zur Anrechnung bringen (Folge: Nachzahlung oder (teilweise) Rückerstattung).

b) Schenkungssteuer und Erbschaftssteuer

Nach spanischem Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz (Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, kurz LISD) unterliegen steuerliche Nichtresidenten einer beschränkten Steuerpflicht für ihr gesamtes Vermögen, das sich in Spanien befindet. Residente sind unbeschränkt zur Besteuerung des weltweiten Nachlasses verpflichtet. Zusätzlich zur Erbschaftssteuer muss bei Immobilien auch eine lokale Wertzuwachssteuer entrichtet werden. Die Frist beträgt 6 Monate ab dem Todeszeitpunkt des/r Erblassers/in. Die Verjährungsfrist entspricht grds. 4 Jahren nach Ablauf der Erklärungsfrist von 6 Monaten, wobei diese Frist im Einzelfall verlängert werden kann.

c) Andere Abgaben/Kosten

Die Verkäufer tragen die lokale Wertzuwachssteuer (plusvalía municipal oder Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (kurz IIVTNU)). Diese fällt bei jedem Eigentumswechsel an, einschließlich Erbschaften, und wird nach 2 alternativen Optionen ermittelt, von denen die Kostengünstigere gewählt werden kann:

- Die objektive Berechnungsmethode: Sie basiert auf dem reinen Bodenwert (dem Grundstückswert laut Katasteramt) und berücksichtigt die Eigentumsdauer durch die Anwendung unterschiedlicher Multiplikationskoeffizienten; oder
- Die wirtschaftliche Berechnungsmethode: Sie basiert auf dem realen Wertzuwachs, der sich zwischen dem Anschaffungswert (z.B. damaliger Kaufpreis) und dem Übertragungswert (dem aktuellen Wert der Immobilie im Rahmen des Verkaufs) ergibt.

3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

a) Immobilieneigentum

Spanien hat derzeit nur mit 3 Staaten Doppelbesteuerungsabkommen auf dem Gebiet der Erbschaftssteuern abgeschlossen: Frankreich, Griechenland und Schweden. Daneben schließt die EU-Erbrechtsverordnung [Verordnung (EU) Nr. 650/2012] (EuErbVO) das Steuerrecht in Art. 1 aus und bezieht sich ausschließlich auf zivilrechtliche Aspekte.

Am 03.09.2014 erging ein einschneidendes EuGH-Urteil Rs. C-127/12: Zuvor mussten steuerlich Nichtresidente allein das allgemeine spanische Erbschaft- und Schenkungssteuergesetz anwenden, das geringe, bis keine Freibeträge vorsah. Im Gegensatz dazu durften steuerlich Residente die Steuervorschriften der spanischen autonomen Regionen anwenden, welche i.d.R. höhere Freibeträge und Erleichterungen vorsahen. Das Steuerrecht der autonomen Regionen war somit vor allem auf Erben bzw. Erblasser beschränkt, die in

Spanien resident waren. Der EuGH entschied, dass das spanische Erbschaft- und Schenkungssteuergesetz von 1987 gegen die Kapitalverkehrsfreiheit, eine wesentliche Grundfreiheit der EU, verstößt. Daher wurde am 27.11.2014 das Erbschaft- und Schenkungssteuergesetz von 1987 geändert, sodass die Steuerbestimmungen der autonomen Regionen auch auf steuerlich Nichtresidente (und residente Ausländer) Anwendung finden. Die Gesetzesänderung trat am 01.01.2015 in Kraft.

Seit der Einführung der EuErbVO ist der letzte gewöhnliche Aufenthaltsort des Erblassers für das anwendbare Recht entscheidend, es sei denn, es bestehen engere Verbindungen zu einem anderen Staat (Art. 21). Damit wurde die zuvor häufige Problematik der Anwendung verschiedener Erbrechtsordnungen beseitigt. Vor der EuErbVO galt nach dem Internationalen Privatrechts Spaniens das Heimatrecht des Erblassers. Wichtiger als zuvor ist die Gestaltung von Nachlässen bei Ausländern mit Wohnsitz in Spanien geworden, da die EuErbVO die Wahl des Rechts der Staatsangehörigkeit des Erblassers ermöglicht bzw. bei Erbverträgen des Rechts des Ehepartners (Art. 22 Abs. 1, Art. 25 Abs. 3).

b) Nutzungsart und Dauer

Die Eigentumsdauer beeinflusst hauptsächlich die steuerlichen Implikationen im Rahmen der Gewinnbesteuerung (bei späterem Verkauf) und der Wertzuwachssteuer. Die Nutzungsart des Eigentums hat grds. keine Auswirkung auf Erbrecht und Erbschaftsteuern. Im Einzelfall können jedoch bestimmte Bonifikationen für steuerlich residente Erben ausgelöst werden.

c) Eintritt des Erbfalles im Land der Auslandsimmobilie

Wichtig ist, dass das Inventar vollständig erfasst wird, einschließlich der beweglichen Vermögenswerte wie Bankkonten, Depots, Kfz usw., um eine reibungslose Abwicklung zu gewährleisten. Nach der spanischen Hypothekenverordnung ist bei Immobilien i.d.R. ein Notartermin erforderlich, um die Erbschaft formell anzunehmen und insb. bei Teilungen von Erben-gemeinschaften eine Umschreibung im Eigentums-

register vorzunehmen. Teils kann dies jedoch auch ohne Notar, z.B. mit einem Europäischen Nachlasszeugnis oder privatschriftlichen Anträgen, erfolgen.

Für die Abwicklung in Spanien werden allgemein folgende Unterlagen benötigt:

- Internationalen Sterbeurkunde oder ggf. nationale Sterbeurkunde, mit Haager Apostille;
- Europäisches Nachlasszeugnis oder ggf. Erbschein, mit Haager Apostille;
- Bescheinigung des Testamentsregisters (Registro General de Actos de Última Voluntad);
- Unterlagen zum Erwerbsvorgang bei Immobilien (Eigentumsregisterdaten);
- Unterlagen zu weiteren Inventargütern, z.B. Bankvermögen bei einer Bank. Bei dieser muss eine Saldobescheinigung (Certificado de saldo) beantragt werden;
- Letzter Grundsteuerbescheid (IBI) bzw. eine Abbuchungsbestätigung vom spanischen Konto, aus der sich Katasteramtsdaten für die steuerliche Veranlagung ergeben.



TSCHECHIEN

TSCHÖPL & PARTNER – PRAG

ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM



1. RECHTLICHE ASPEKTE

a) Formvorschriften

Ein notarieller Vertrag ist für den Erwerb von Immobilieneigentum nicht erforderlich. Notwendig für den Kauf und Verkauf von Immobilien ist jedoch ein schriftlicher Kaufvertrag. Dieser muss alle Vertragsparteien, den Vertragsgegenstand, die betreffende Immobilie (einschließlich Parzellenummer, Katasterfläche und Anbaufläche), eventuelle Mängel, den Kaufpreis, das Datum des Vertrags sowie die amtlich beglaubigten Unterschriften der Parteien, die sich auf demselben Dokument befinden müssen, eindeutig angeben.

b) Typischer Ablauf des Immobilienerwerbs

Zunächst wird ein Reservierungsvertrag abgeschlossen, gefolgt von einem optionalen Vorvertrag. Anschließend erfolgt der Abschluss des Kaufvertrags und eines Treuhand- oder Verpfändungsvertrags (abhängig von der Finanzierungsart).

c) Rechtssicherheit: Grundbuch oder Äquivalente

Der Eigentumsübergang eines Grundstücks erfolgt erst nach der Eintragung im Grundbuch. Der Eintragungsantrag muss auf einem vorgeschriebenen Formular oder über eine spezielle Applikation gestellt werden. Dem Antrag ist ein Rechtstitel (z.B. Kauf- oder Schenkungsvertrag) beizufügen. Bei elektronischer Einreichung muss der Antrag zulässig konvertiert werden.

Laut

Verwaltungsgesetzbuch hat das Grundbuchamt 30 Tage für die Eintragung, diese Frist kann bei schwerwiegenden Gründen verlängert werden.



2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

a) Kosten des Erwerbs

Die Maklergebühr (Provision) richtet sich i.d.R. nach dem Verkaufspreis der Immobilie und dem Gebiet der Tschechischen Republik, in dem sich die Immobilie befindet. Makler setzen ihre Provision unterschiedlich fest, mit mehreren Möglichkeiten zur Bestimmung der endgültigen Provision:

- Prozentsatz des Kaufpreises: zwischen 3% und 6% ohne Mehrwertsteuer des Verkaufspreises der Immobilie; i.d.R. wird eine Monatsmiete für die Vermietung gezahlt.
- Fester Betrag.

Die Vermittlung durch einen Immobilienmakler ist jedoch nicht obligatorisch beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie.

b) Erwerbssteuern

Nach geltendem Recht wurde die Steuer auf den Erwerb von Immobilien abgeschafft, sodass weder der Verkäufer noch der Käufer diese Steuer zahlen oder entsprechende Steuererklärungen abgeben müssen.

Allerdings können die Einkünfte aus dem Verkauf der Immobilie für den Verkäufer einkommensteuerlich relevant sein. Der neue Eigentümer der Immobilie ist verpflichtet, eine Grundsteuererklärung abzu-

geben und die Steuer regelmäßig zu zahlen. Die Steuererklärung ist bis zum 31. Januar fällig.

c) Andere Kosten

Für den Antrag auf Eintragung ins Grundbuch ist eine Verwaltungsgebühr von 2.000 CZK (ca. 80 EUR) zu entrichten.

PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG

1. RECHTLICHE ASPEKTE

a) Pflichten des Eigentümers

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, Schäden auf seinem Grundstück zu vermeiden. Eine Verletzung dieser Pflicht kann vorliegen, wenn von einem unzureichend befestigten Grundstück die Gefahr eines Erdbebens auf das Nachbargrundstück ausgeht oder wenn ein Fremder auf dem Grundstück verletzt wird.

b) Fall des kollektiven Immobilieneigentums

Es besteht eine Unterlassungspflicht bei Eingriffen in die Rechte anderer Eigentümer sowie ein Verbot, gemeinschaftliches Eigentum ohne Zustimmung der anderen Eigentümer zu gefährden, zu verändern oder zu beschädigen. Bspw. muss ein Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen, die er in seiner Wohnung vorzunehmen beabsichtigt, in seiner Wohnung der Hausverwaltung anzeigen.

2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

a) Steuern auf Eigentum

aa) Grundsteuer

Grundsteuer gilt für Eigentum an Grundstücken, Gebäuden und Einheiten und wird für jede Immobilie gesondert festgesetzt. Sie ist jährlich zu zahlen.

Zahlungspflichtig ist die Person, die das Eigentum an der Immobilie im Vorjahr erworben hat.

bb) Steuer auf den Verkauf von Immobilien

Der Verkäufer muss eine Einkommenssteuer i.H.v. 15% oder 23% auf den Verkauf von Immobilien zahlen. Unter bestimmten Bedingungen ist eine Befreiung von dieser Steuer möglich.

cc) Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wurde 2020 abgeschafft.

b) Kosten wie kommunale Leistungen und andere

Diese Gebühren werden von der Gemeinde festgesetzt, in deren Gebiet sich die Immobilie befindet. Beispiele hierfür sind kommunale Abfallgebühren, die i.d.R. jährlich erhoben werden und nicht zwangsläufig an den ständigen Wohnsitz gebunden sind.

c) Frage des steuerlichen Wohnsitzes zur Anwendung der Einkommensteuer

Die steuerliche Ansässigkeit in der Tschechischen Republik wird nach bestimmten Kriterien festgestellt. Bei natürlichen Personen gilt als steueransässig, wer hier seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat. Für juristische Personen ist entscheidend, ob sie hier ihren Sitz oder den Ort der Geschäftsleitung haben (die Adresse des Ortes, von dem aus die steuerpflichtigen Aktivitäten verwaltet werden).

- Ein Nichtansässiger muss nur das in der Tschechischen Republik erzielte Einkommen versteuern.
- Ein Steueransässiger hingegen muss sein gesamtes Einkommen in der Tschechischen Republik versteuern, einschließlich Einkommen, das außerhalb der Tschechischen Republik erzielt wurde.

VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Besondere nationale Regeln zum Immobilienverkauf wie Informationspflichten des Käufers, öffentliche Vorkaufsrechte und Fristen

Die tschechischen Vorschriften sehen keine besonderen Informationspflichten für den Käufer vor. Es wird jedoch allen Käufern dringend empfohlen, den eingetragenen Rechtsstand der Immobilie im Grundbuch zu überprüfen, bevor sie einen Kauf abschließen. In der Praxis finden Sie dort z.B. Informationen darüber, ob die Immobilie mit dem Pfandrecht belastet ist. Das Grundbuch ist in der Tschechischen Republik öffentlich zugänglich (ein vollständiger Auszug ist gegen eine Gebühr erhältlich), und Unkenntnis der darin enthaltenen Informationen kann für den Käufer nachteilig

sein. Falls der Verkäufer jedoch bestimmte Tatsachen absichtlich verschweigt, können Mängelrechte geltend gemacht werden.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht entsteht für Miteigentümer nur dann, wenn sie das Miteigentum auf andere Weise als durch Vertrag erworben haben, typischerweise im Erbfall, wo sie die Begründung des Miteigentums nicht beeinflussen konnten. Dieses Recht besteht für einen Zeitraum von 6 Monaten nach der Begründung des Miteigentums. Zusätzlich kann der Staat unter bestimmten Umständen ein gesetzliches Vorkaufsrecht haben, insbesondere bei Grundstücken in Nationalparks und nationalen Kulturdenkmälern.





2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

a) Gewinnbesteuerung

Es fällt eine Einkommenssteuer auf Seiten des Verkäufers an, die für natürliche Personen einen Basissatz von 15% hat. Diese Steuer wird jedoch nicht auf den gesamten Verkaufspreis der Immobilie berechnet, sondern nur auf den erzielten Gewinn. Unter bestimmten Bedingungen ist eine Befreiung von der Zahlung möglich:

- Erfüllung des Zeittests: Immobilien, die vor dem 1.1.2021 erworben wurden, sind nach 5 Jahren ab dem Kauf steuerfrei; Immobilien, die nach dem 1.1.2021 erworben wurden, sind nach 10 Jahren ab dem Kauf steuerfrei.
- Der Verkäufer hat die Immobilie vor dem Verkauf mindestens 2 Jahre lang selbst bewohnt.
- Der Verkäufer lebt in der Immobilie und verwendet den gesamten Verkaufserlös innerhalb eines Jahres zur Deckung seines eigenen Wohnbedarfs.

b) Schenkungssteuer und Erbschaftssteuer

Die Schenkungssteuer und die Erbschaftssteuer wurden mit dem Einkommensteuergesetz 2014 abgeschafft. Alle Einkünfte aus Schenkungen unterliegen nun der regulären Einkommenssteuer für natürliche Personen von 15%. Erbschaften fallen unter die Kategorie unentgeltlicher Einkünfte und sind gemäß dem Einkommensteuergesetz steuerbefreit.

Gewinnbesteuerung:

- Basissatz Einkommenssteuer von 15 % auf den Gewinn auf Seiten des Verkäufers - u.U. Befreiung möglich

Schenkungs- und Erbschaftssteuer:

- Schenkungen fallen unter die Einkommenssteuer von 15 %
- Erbschaften sind steuerbefreit



3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

a) Immobilieneigentum

Die Vererbung von Immobilien unterscheidet sich nicht wesentlich von anderen Nachlässen. Eine vom Erblasser hinterlassene Immobilie gehört zum Nachlass und wird gemäß den üblichen Regeln für die Verteilung des Nachlasses an die Erben übertragen. Der neue Eigentümer der Immobilie muss anschließend im Grundbuch eingetragen werden.

b) Nutzungsart und Dauer

Die Art oder Dauer der Nutzung der Immobilie hat keine besonderen erbrechtlichen Folgen. Zusätzlich sei angemerkt, dass bei einer zu Wohnzwecken vermieteten Immobilie im Falle des Todes des Mieters das Mietverhältnis automatisch auf Haushaltsmitglieder des Mieters übergeht, die zum Zeitpunkt seines Todes in der Wohnung leben und nicht Eigentümer der Wohnung sind. Diese Regelung gilt für einen Zeitraum von bis zu 2 Jahren, wobei Ausnahmen bestehen können.

c) Eintritt des Erbfalls im Land der Auslandsimmobilie

Wenn im Ausland, insbesondere in einem EU-Land, ein Erbschaftsverfahren läuft, das eine Immobilie in der Tschechischen Republik betrifft, wird in der Tschechischen Republik üblicherweise kein separates Verfahren eingeleitet. Stattdessen wird das Europäische Nachlasszeugnis i.d.R. als Nachweis der Erbenstellung verwendet.

Fällt die Angelegenheit jedoch nicht unter EU-Recht oder ein anderes bilaterales internationales Abkommen und hinterlässt der ausländische Erblasser Immobilien in der Tschechischen Republik, sind gemäß tschechischem Recht die tschechischen Gerichte für den Erbfall zuständig. Das anwendbare Recht richtet sich nach dem Recht des Landes, in dem der Erblasser verstorben ist.

USA

STAIRS DILLENBECK FINLEY MAYER – NEW YORK

Die Vorschriften für den Erwerb und die Veräußerung von Immobilien richten sich nach dem Recht des jeweiligen Bundesstaates, in dem die Immobilie liegt. In den USA gibt es kein einheitliches nationales Vertragsrecht, das für alle Bundesstaaten gilt. Daher ist es unerlässlich, bei Immobilientransaktionen lokale Rechtsanwälte und Berater hinzuzuziehen, die mit den Vorschriften des jeweiligen Bundesstaates sowie den lokalen Besonderheiten vertraut sind.



Diese Übersicht beschränkt sich im Wesentlichen auf den Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien in New York. Die Ausführungen mögen konzeptionell mit Regelungen in anderen Bundesstaaten vergleichbar sein.

ERWERB VON IMMOBILIENEIGENTUM



1. RECHTLICHE ASPEKTE

Die gängigsten Arten von Wohnimmobilien in New York sind Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen (condos) und Gemeinschaftswohnungen (co-ops).

Dabei handelt es sich bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen um Immobilien im eigentlichen Sinne. Beim Erwerb von Eigentumswohnungen (condos) erwirbt der Käufer das Eigentum an der Wohnung sowie einen prozentualen Anteil an den Gemeinschaftsflächen, die von der Wohnungseigentümergeinschaft genutzt werden.

Gesellschaftswohnungen (co-ops) sind hingegen keine Immobilien im eigentlichen Sinne. Bei einem co-op handelt es sich um ein Gebäude, das im Eigentum einer Aktiengesellschaft steht, deren Aktionäre die Bewohner des Gebäudes sind. Beim Kauf einer solchen Gemeinschaftswohnung erwirbt der Käufer daher kein Eigentum an einer Immobilie, sondern Anteile an der Gesellschaft, die Eigentümerin des Gebäudes ist. Die Anzahl der Anteile richtet sich üblicherweise nach der Größe und Lage der Wohnung im Gebäude. Nach Abschluss der Transaktion erhält der Käufer eine Aktienurkunde als Nachweis seiner Gesellschafterposition sowie

einen Mietvertrag über die Nutzung der entsprechenden Wohnung. Das Verfahren für den Kauf und Verkauf einer Wohnung unterscheidet sich je nach Art der Immobilie.

In der Anfangsphase des Prozesses sind meist Makler (Broker) involviert. Käufer und Verkäufer beauftragen i.d.R. separate Makler. In New York kann ein Makler jedoch auch beide Seiten vertreten, sofern die Doppelvertretung offengelegt wird und beide Parteien zustimmen.

I.d.R. erstellt der Anwalt des Verkäufers den ersten Entwurf des Kaufvertrags.



Um dem Schriftformerfordernis (Statute of Frauds) in New York zu genügen, muss ein Immobilienkaufvertrag schriftlich abgeschlossen werden. E-Mails können dieses Erfordernis erfüllen, daher sollte relevante E-Mail-Kommunikation stets einen ausdrücklichen Vorbehalt der Unverbindlichkeit enthalten. Dies gilt insbesondere für Angebote, Gegenangebote, Term Sheets, Verträge und ähnliche Mitteilungen im Zusammenhang mit einer Immobilientransaktion.

Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt durch Übergabe einer entsprechenden Übereignungsurkunde, die bei der zuständigen Behörde des entsprechenden Bezirks eingetragen wird. Die Urkunde muss vom Verkäufer oder seinem Vertreter unterzeichnet werden und bedarf der notariellen Beglaubigung.

Der Schutz des Eigentums des Käufers erfolgt durch private Versicherungsunternehmen, die eine Title Insurance Policy ausstellen. Da es kein öffentliches Grundbuch mit Gutgläubenschutz gibt, lässt der Käufer i.d.R. einen Title Report erstellen. Diese Prüfung wird von Title Insurance Companies durchgeführt, die nach Untersuchung der bei öffentlichen Stellen und Registern hinterlegten Unterlagen entsprechende Zusagen für eine Grundeigentumsversicherung (Title Insurance) geben. Diese Ver-

sicherungszusagen enthalten stets Bedingungen und Ausnahmen, die sorgfältig geprüft werden müssen. Auch Darlehensgeber können zum Schutz ihrer Sicherheiten eine Title Insurance erhalten.

Da der Erwerb einer Gesellschaftswohnung (co-op) nicht den Erwerb einer Immobilie, sondern von Gesellschaftsanteilen umfasst, ist traditionell keine Title Insurance Policy verfügbar. Neuerdings bieten jedoch einige große Versicherungsgesellschaften in New York eine spezielle Versicherungspolice für Käufer von co-ops an, die Eagle 98 UCC-Versicherung.

2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

a) Finanzierung

Der Immobilienkaufvertrag ist häufig an eine Kreditzusage gebunden. Ein solcher Finanzierungsvorbehalt umfasst i.d.R. die Art der Finanzierung, die Höhe und Laufzeit des Darlehens sowie die Frist, innerhalb derer der Käufer eine Finanzierungszusage erhalten muss.

Der Kaufvertrag verpflichtet den Käufer regelmäßig, die Finanzierung innerhalb einer kurzen Frist zu beantragen, typischerweise innerhalb von 5 Tagen. Ein Versäumnis, rechtzeitig einen Kredit zu beantragen, kann als Vertragsverletzung gewertet werden.

b) Steuern

Der Kaufpreis bildet die Grundlage für die Ermittlung der bundesstaatlichen und örtlichen Grunderwerbssteuer, die bei Vollzug des Eigentumserwerbs fällig werden.

c) Mortgage Tax

Einige Bundesstaaten, einschließlich New York, erheben eine Steuer auf die Eintragung einer Grundschuld. Darüber hinaus können auch Bezirke innerhalb eines Bundesstaates lokale Steuern auf Grundschulden erheben. Z.B. werden im Bundesstaat New York solche lokalen Steuern in New York City (Manhattan, Brooklyn, Queens, The Bronx, Staten Island) erhoben. In New York City gibt es zudem die Mansion Tax, die bei Erwerb einer Immobilie mit einem Kaufpreis von mindestens 1 Mio. USD zusätzlich zur Grunderwerbsteuer fällig wird.

d) Kosten

Die im Rahmen einer Immobilientransaktion anfallenden Kosten hängen von der Transaktionsgröße und lokalen Gegebenheiten ab. Neben den Kosten für Berater und Makler sind i.d.R. mit City Taxes, County Taxes, State Taxes, sog. Recording and Transfer Charges (Eintragungsgebühren) sowie Versicherungsgebühren für die Title Insurance zu rechnen. Dabei sind lokale Besonderheiten stets zu beachten.

PHASE DES EIGENTUMS UND DER NUTZUNG

Pflichten bei Privateigentum

Die wesentlichen Pflichten beziehen sich auf die Entrichtung der Grundsteuern, einschließlich Veranlagungen oder Sonderveranlagungen, Versorgungsleistungen, einschließlich Wasser- und Kanalisationsgebühren, Gebühren der Wohnungseigentümergeinschaft, Wartungsgebühren und die Einhaltung der Regeln der Wohnungseigentümergeinschaft.

Pflichten bei Gesellschaftseigentum (co-op)

Die Pflichten des Anteilsinhabers sind vergleichbar mit den Pflichten des Immobilieneigentümers. Häufig gibt es aber zusätzliche Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Immobilie (z.B. unterliegt die Untervermietung von co-op-Wohnungen durch den Anteilsinhaber häufig einer zeitlichen Begrenzung).



VERÄUßERUNG UND ÜBERTRAGUNG

1. RECHTLICHE ASPEKTE

Die Einzelheiten unterscheiden sich von Bundesstaat zu Bundesstaat und sind abhängig von lokalen Gegebenheiten innerhalb der einzelnen Bundesstaaten.

Bei Wohnimmobilientransaktionen in New York muss der Verkäufer dem Käufer eine Erklärung über den Zustand der Immobilie (PCDS) aushändigen. Seit dem 20. März 2024 sind zusätzlich Angaben zu Überschwemmungsrisiken

erforderlich, wie etwa die Lage in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Bisher führte das Nichtausfüllen des PCDS dazu, dass dem Käufer üblicherweise eine Gutsschrift von 500 USD gewährt wurde.



In der Praxis vereinbaren die Parteien oft, diese Gutschrift zu zahlen, statt das PCDS vorzulegen. Seit dem 20. März 2024 müssen die Verkäufer das PCDS vorlegen und haben nicht mehr die Möglichkeit, eine Gutschrift von 500 USD zu gewähren. Eine vorsätzliche Unterlassung der Offenlegungserklärung kann im Schadensfall zur Ersatzpflicht des Verkäufers führen. Daneben ist aber auch der Käufer verpflichtet, die Immobilie eingehend zu besichtigen, unabhängig davon, ob der Verkäufer bestimmte Zustände offenlegen muss.

2. FINANZIELLE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Besonderer Bedeutung kommt dem Foreign Investment in Real Property Tax Act (FIRPTA) zu. Hierbei handelt es sich um eine auf Bundesebene erhobene Steuer. FIRPTA soll sicherstellen, dass Gewinne aus dem Verkauf von in den USA gelegenen Immobilien, die unmittelbar oder mittelbar im Eigentum ausländischer Personen stehen, in den USA der Einkommensbesteuerung unterliegen.

In der Praxis lässt sich der Käufer beim Verkauf der Immobilie vom Verkäufer eine Bestätigung vorlegen, dass dieser nicht gemäß FIRPTA besteuert wird. Fehlt diese Bestätigung oder ist der Verkäufer FIRPTA-steuerpflichtig, muss der Käufer einen Teil des Kaufpreises (derzeit 15%) einbehalten und an die US-amerikanische Finanzbehörde (Internal Revenue Service) abführen.

Eine für Steuerzwecke relevante US-Immobilienbeteiligung kann sich auch aus mittelbarem Eigentum ergeben. Die Beteiligung an einer Gesellschaft, die US-Immobilienbeteiligungen in einem Umfang hält, der mehr als die Hälfte des Wertes dieser Gesellschaft ausmacht, kann als US-Immobilienbeteiligung gelten. Beteiligungen an US-Immobilien ausschließlich als Gläubiger oder im Rahmen eines Sicherungsrechts gelten i.d.R. nicht als US-Immobilienbeteiligungen.



3. ERBRECHTLICHE FOLGEN DES EIGENTUMS, DER NUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

Wie das allgemeine Vertrags- und Immobilienrecht variiert auch das Erbrecht von Bundesstaat zu Bundesstaat. Es gibt kein nationales Erbrecht in den USA. Um für den Eintritt eines Erbfalles vorzusorgen, ist es ratsam, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, wie z.B. die Erstellung eines Testaments, das den spezifischen Anforderungen des jeweiligen Bundesstaates entspricht. Insbesondere für außerhalb der USA lebende Eigentümer ist es wichtig sicherzustellen, dass sowohl die formellen als auch die materiellen Vorschriften des Bundesstaates, in dem die Immobilie liegt, eingehalten werden.

In New York muss ein Testament notariell beglaubigt und zusätzlich von 2 Zeugen bestätigt werden. Handschriftliche Testamente sind grds. unwirksam. Wenn eine in den USA belegene Immobilie gemäß einem ausländischen Testament vererbt werden soll, besteht daher das Risiko, dass das Testament keine rechtliche Wirkung entfaltet. Dies kann zu Unsicherheiten bei der erbrechtlichen Behandlung der Immobilie führen und mit aufwendigen Verfahrensschritten verbunden sein.

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Das Whitepaper **Immobilieigentum im Ausland – Expertenwissen zu rechtlichen und steuerlichen Belangen** bietet einen tiefgehenden Einblick in die komplexen rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Immobilieneigentums im Ausland. Es hebt die wesentlichen Unterschiede zwischen den Rechtsordnungen hervor und zeigt, wie wichtig es ist, sich mit den spezifischen Anforderungen jedes Landes vertraut zu machen. Dabei werden nicht nur die rechtlichen Rahmenbedingungen beleuchtet, sondern auch die kulturellen und wirtschaftlichen Besonderheiten, die den Immobilienerwerb beeinflussen können.

Von der sorgfältigen Planung beim Erwerb über die Pflichten während der Nutzung bis hin zu den Herausforderungen bei der Veräußerung – das Dokument liefert wertvolle Informationen und praktische Tipps. **Es unterstreicht die Notwendigkeit einer fundierten Beratung durch**

lokale Experten, um rechtliche Fallstricke zu vermeiden und steuerliche Vorteile optimal zu nutzen. Die Bedeutung einer umfassenden Due Diligence wird hervorgehoben, um sicherzustellen, dass alle Aspekte des Immobilienerwerbs und -besitzes gründlich geprüft werden.

Der Ausblick zeigt, dass der internationale Immobilienmarkt spannende Möglichkeiten bietet, aber auch eine gründliche Vorbereitung erfordert. Mit diesem Wissen sind Sie bestens gerüstet, um die Chancen des globalen Immobilienmarktes zu nutzen und Ihre Investitionen erfolgreich zu gestalten. Die potenziellen Renditen und die Diversifizierungsmöglichkeiten, die internationale Immobilieninvestitionen bieten, machen sie zu einer attraktiven Option für Investoren, die bereit sind, sich den Herausforderungen zu stellen und die notwendigen Schritte zur Absicherung ihrer Investitionen zu unternehmen.



EXPERTENLISTE

GLOSSAR

BELGIEN, BRÜSSEL SEITE 07

Experte:

RA Oliver Weinand

Kanzlei:

Cairn Legal

Anschrift:

Chaussée de la Hulpe 177/12

1170 Brüssel, Belgien

Telefon +32 2 787 70 72

Fax +32 2 787 70 71

E-Mail: oliver.weinand@cairnlegal.be

Website: www.cairnlegal.be

Kurzprofil Kanzlei:

Cairn Legal ist eine belgische Anwaltskanzlei mit Sitz in Brüssel, die in den wesentlichen Bereichen tätig ist: Gesellschaftsrecht, Arbeitsrecht, Bankrecht, Kreditrecht, Vertriebsrecht, unlauterer Wettbewerb und Wettbewerbsrecht, Immobilienrecht, Insolvenzrecht, IP-IT. Wir arbeiten unternehmensorientiert und in fachübergreifenden Teams, um unseren Mandanten auf diesem Wege eine umfassende und zugleich individuell auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Beratungsleistung zu bieten.

DEUTSCHLAND, AACHEN SEITE 11

Experte:

RA Carsten Lange

Kanzlei:

DH&K Rechtsanwälte

Anschrift:

Jülicher Str. 215

52070 Aachen, Deutschland

Telefon +49 241 94621-0

Fax +49 241 94621-111

E-Mail: lange@dhk-law.com

Website: www.dhk-law.com

Kurzprofil Kanzlei:

DH&K ist Ihre erfahrene Wirtschaftskanzlei aus Aachen. Wir denken unternehmerisch und verstehen uns als Full-Service-Dienstleister. Rechts- und Steuerberatung auf höchstem Niveau in einer persönlichen Beratungs- und Arbeitsatmosphäre sind die Zielsetzungen unserer täglichen Arbeit.

FRANKREICH, STRAßBURG SEITE 15

Experte:

RA Patrick Parnière

Kanzlei:

Schreckenberg, Parnière & Associés

Anschrift:

25, Boulevard Wilson
67000 Straßburg, Frankreich
Telefon +33 3 88143660
Fax +33 3 88143665
E-Mail: p.parniere@sp-avocats.fr
Website: www.schreckenberg-parniere.fr

Kurzprofil Kanzlei:

Schreckenberg, Parnière & Associés ist eine seit mehreren Jahrzehnten in Straßburg etablierte Anwaltskanzlei mit einem qualifizierten Team von 20 Berufsträgern. Vier der Anwälte verfügen über exzellente Deutschkenntnisse, wodurch eine nahtlose Betreuung deutschsprachiger Mandanten gewährleistet wird.

Die Kanzlei berät und vertritt Mandanten aus ganz Europa in zahlreichen Rechtsgebieten, insbesondere auch in Immobilienangelegenheiten. Dank fundierter Fachkenntnisse und langjähriger Erfahrung ist Schreckenberg, Parnière & Associés Ihr idealer Partner für die erfolgreiche Realisierung Ihrer Projekte.

ITALIEN, ROM SEITE 19

Experte:

RA Luca Pagnotta

Kanzlei:

HEUSSEN Studio Legale e Tributario

Anschrift:

Via Savoia
84-00198 Rom, Italien
Telefon: +39 06 62275446
Fax: +39 06 62298738
E-Mail: luca.pagnotta@heussen-law.it
Website: www.heussen-law.it

Kurzprofil Kanzlei:

Heussen Studio Legale e Tributario (HSLT) ist seit 2010 in Italien mit drei Büros (Rom, Mailand, Conegliano Veneto) vertreten. HSLT ist bekannt für die Beratung mittelständischer Unternehmen aus dem deutschsprachigen Raum (DACH) in deutscher Sprache.

Die Kanzlei ist in den Bereichen Zivil- und Handelsrecht, Vertriebsrecht, Immobilien- und Baurecht, Compliance, Steuerrecht, Prozessführung und Schiedsgerichtsbarkeit, Strafrecht, Arbeitsrecht, Verwaltungsrecht und Recht der erneuerbaren Energien tätig. Einige Kollegen verfügen über vertiefte Erfahrungen in bestimmten Industriesektoren (Automotive, Construction, Healthcare).

HSLT berät deutsche öffentliche und kulturelle Einrichtungen in Italien.

NIEDERLANDE, ENSCHEDE SEITE 26

Experte:

RA Dr. Arjen Westerdijk

Kanzlei:

Kienhuis Legal

Anschrift 1:

Pantheon 25, Postbus 109
7500 AC Enschede, Niederlande
Telefon: +31 884804091

Anschrift 2:

Newtonlaan 265
3584 BH Utrecht, Niederlande
Telefon: +31 884804091

E-Mail: arjen.westerdijk@kienhuislegal.nl

Website: www.kienhuislegal.nl

Kurzprofil Kanzlei:

Seit über 20 Jahren ist der Kienhuis Legal-Standort Enschede Teil des DIRO-Netzwerks. Kienhuis Legal hat eine weitere Niederlassung in Utrecht.

Die Schwerpunkte der Kanzlei liegen im Arbeitsrecht, Vertrags- und Prozessrecht, Gesellschaftsrecht, Bau- und Vergaberecht, Immobilienrecht, Mietrecht, Sanierung und Insolvenzrecht, Verwaltungsrecht, IP-, IT-Recht und Datenschutz sowie im (notariellen) Familien- und Erbrecht. Die spezialisierten Anwälte und Notare beraten Unternehmen, Einrichtungen und Behörden überregional und international in niederländischer, deutscher und englischer Sprache. Aufgrund der Nähe zu Deutschland sind wir bestens vertraut mit den Kulturunterschieden und den deutschen Gepflogenheiten.

ÖSTERREICH, WIEN SEITE 30

Experte:

RA Dr. Christof Stapf,
RA Günther Bergthaller

Kanzlei:

Stapf Neuhauser Rechtsanwälte

Anschrift:

Eßlinggasse 7
1010 Wien, Österreich
Telefon: +43 1 90333
Fax: +43 1 90333-66
E-Mail: wien@snwlaw.at
Website: www.snwlaw.at

Kurzprofil Kanzlei:

Unsere Kanzlei betreut Privatpersonen und Unternehmen unterschiedlicher Struktur und Größe aus allen Wirtschaftsbereichen.

POLEN, POSEN SEITE 34

Experte:

RA Dr. Jan Muszyński

Kanzlei:

VON ZANTHIER & DACHOWSKI

Anschrift:

ul. Garbary 56

61-758 Posen, Polen

Telefon: +48 61 8582550

Fax: +48 61 8518259

E-Mail: muszynski@vonzanthier.pl

Website: www.vonzanthier.com

Kurzprofil Kanzlei:

VON ZANTHIER & DACHOWSKI ist eine deutsch-polnische Rechtsanwaltskanzlei, die sich seit mehr als 30 Jahren auf die grenzüberschreitende Beratung zwischen Deutschland und Polen spezialisiert hat. Die Kanzlei bietet umfassende rechtliche Unterstützung in den Bereichen Wirtschaftsrecht, Steuerrecht sowie Unternehmensberatung. Mit Büros in Berlin und Poznan arbeitet das Team aus erfahrenen Anwälten und Steuerberatern eng mit mittleren, großen und verbundenen Unternehmen zusammen. Es betreut auch schwerpunktmäßig Unternehmen mit ausländischem Kapital und unterstützt sie bei der Durchführung von Projekten sowie der Einhaltung rechtlicher und steuerlicher Vorschriften.

Die Kanzlei setzt ihre Erfahrung aus ihrer Herkunft, Ausbildung und Zusammenarbeit mit Menschen und Unternehmen aus den DACH-Ländern (Deutschland, Österreich, Schweiz) sowie Polen ein, um ihren Mandanten bei der Erreichung ihrer Ziele zu helfen.

RUMÄNIEN, BUKAREST SEITE 36

Experte:

Mihai Rădulescu

Kanzlei:

Rădulescu & Mușoi Attorneys at Law

Anschrift:

31 Dr Grigore Mora St

1st District Bukarest, Rumänien

Telefon: +40 212 339446

Fax: +40 212 339493

E-Mail: office@rmlegal.ro

Website: www.rmlegal.ro

Kurzprofil Kanzlei:

RADULESCU & MUSOI ist eine Anwaltskanzlei, die sich der Bereitstellung maßgeschneiderter rechtlicher Lösungen mit Integrität und Professionalität widmet. Gegründet von einem Team aus über 25 erfahrenen Anwälten, darunter Kollegen mit mehr als 20 Jahren Erfahrung, sind wir auf die vielfältigen rechtlichen Anforderungen des Geschäftsumfelds spezialisiert.

Wir bieten umfassende juristische Dienstleistungen in Bereichen wie M&A, Gesellschaftsrecht, Bank- und Finanzrecht, Arbeitsrecht, geistiges Eigentum, Schiedsverfahren und Immobilienrecht an. Unser Fokus zielt darauf, Ergebnisse mit Sorgfalt, Professionalität und branchenspezifischen Einblicken zu liefern. Wir kombinieren internationale Standards mit einem kundenorientierten Ansatz, um wettbewerbsfähige und qualitativ hochwertige Lösungen für jede Herausforderung sicherzustellen.

SCHWEIZ (1), LUZERN SEITE 41

Experte:

RA'in Andrea Meule

Kanzlei:

Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte

Anschrift:

Alpenquai 28a

6005 Luzern, Schweiz

Telefon: +41 41 417 10 70

Fax: +41 41 417 10 77

E-Mail: andrea.meule@krlaw.ch

Website: www.krlaw.ch

Kurzprofil Kanzlei:

Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte ist eine führende Anwaltskanzlei in der Zentralschweiz für nationale und internationale Unternehmen, Unternehmer und Privatpersonen. Wir arbeiten mandantenorientiert und in spezialisierten Teams von Anwältinnen und Anwälten, um unseren Klienten qualitativ hochstehende, nachhaltige und maßgeschneiderte Leistungen zu erbringen. Wir kümmern uns dabei um alle Bedürfnisse unserer Mandanten - Rechtsberatung, Transaktionen und Rechtsstreitigkeiten. Bei internationalen Fragestellungen verfügen wir über ein starkes Beziehungsnetz zu führenden Anwaltskanzleien im Ausland. Unsere Arbeitssprachen sind Deutsch, Englisch, Französisch, Italienisch und Spanisch.

SCHWEIZ (2), BASEL SEITE 45

Experte:

RA'in Julia Blattner

Kanzlei:

ThomannFischer

Anschrift:

Elisabethenstr. 30

4010 Basel, Schweiz

Telefon: +41 61 2262424

Fax: +41 61 2262425

E-Mail: blattner@thomannfischer.ch

Website: www.thomannfischer.ch

Kurzprofil Kanzlei:

ThomannFischer ist eine Wirtschaftskanzlei in Basel.

Wir beraten und vertreten Unternehmen und

Privatpersonen in sämtlichen vertrags- und gesellschaftsrechtlichen sowie zivilrechtlichen Belangen. Wir arbeiten auf qualitativ höchstem Niveau und sind schweizweit führend im Transportrecht, Immaterialgüterrecht sowie Erbrecht. Zusätzlich zur wirtschaftsrechtlichen Beratung und gerichtlichen Vertretung in Streitsachen verfügen wir über ein erfahrenes Notariat für sämtliche notariellen Dienstleistungen im Zusammenhang mit Liegenschaftsübertragungen im Kanton Basel-Stadt, Gesellschaften (Gründung, Kapitalerhöhung, Umstrukturierung etc.) sowie der Vermögens- und Nachlassplanung.

Um auch internationale Transaktionen erfolgreich abzuwickeln und grenzüberschreitende Rechtsgeschäfte professionell zu betreuen, pflegen wir eine institutionalisierte Zusammenarbeit mit ausgewählten, hoch qualifizierten ausländischen Anwaltskanzleien und Beratern sowie mit verschiedenen weltweit tätigen Banken.

SLOWENIEN, LJUBLJANA SEITE 49

Experte:

RA Jernej Jeraj, RA'in Klavdija Kek,
Rechtsanwaltsanwarterin ˆZiva Korenjak

Kanzlei:

PFP LAW o.p. d.o.o.

Anschrift:

Bleiweisova cesta 30,
SI-1000 Ljubljana
Telefon: +386 8 205 21 11
Fax: +386 8 205 21 10
E-Mail: jernej.jeraj@pfp.law
Website: www.pfp.law

Kurzprofil Kanzlei:

PFP LAW ist eine dynamische Rechtsanwaltskanzlei mit Büros in Slowenien (Ljubljana) und Österreich (Wien). Wir bieten qualitativ hochwertige juristische und andere Dienstleistungen, insbesondere im Bereich des Wirtschaftsrechts. Dabei sind wir auf grenzüberschreitende Angelegenheiten spezialisiert und verfügen über das Wissen und die Erfahrung, um Sie sowohl bei komplexen

Transaktionen als auch bei alltäglichen Rechtsfragen unterstützen zu können.

PFP LAW entstand durch den Zusammenschluss zweier renommierter Rechtsanwaltskanzleien: FPJR (Fabiani, Petrovi, Jeraj, Rejc), die zu den größeren slowenischen Kanzleien zählte, und MP Law, eine in Slowenien und Österreich tätige Boutique-Kanzlei. Auf Grundlage unserer gemeinsamen Werte und Geschaftskultur haben wir unsere Kräfte gebündelt, um unseren Klienten und Geschäftspartnern eine noch bessere Nutzererfahrung zu bieten. Dieser strategische Zusammenschluss ist ein bedeutender Meilenstein auf unserem Weg zu besseren Rechtsdienstleistungen und grenzüberschreitender Zusammenarbeit.

Wir sind uns der Bedeutung der Zusammenarbeit bewusst und engagieren uns aktiv in nationalen und internationalen Fachverbänden. Als Gründungspartner des Netzwerks +Partners, dem (unabhängige) renommierte Anwaltskanzleien mit mehr als 20 Jahren Erfahrung in Österreich, Bosnien und Herzegowina, Kroatien, Serbien und Slowenien angehören, und als Mitglieder anderer Netzwerke, nutzen wir regionale und globale Partnerschaften, um unseren Klienten umfassende rechtliche Unterstützung zu bieten.

SPANIEN, BARCELONA SEITE 54

Experte:

RA Nils Dhler,
RA Sebastian Hager

Kanzlei:

DAUSS Abogados

Anschrift:

Passeig de Gracia, 54, 1^o
08007 Barcelona, Spanien
Telefon: +34 93 0107593
Fax: +34 93 6818724
E-Mail: ndohler@dauss.es, shager@dauss.es
Website: www.dauss.es

Kurzprofil Kanzlei:

Ein Anwaltsteam mit internationaler Erfahrung und Ausbildung und mit einer klaren Ausrichtung auf die Beratung internationaler Mandanten. Dank Einsatz, Engagement, unternehmerischer Vision und dem Verständnis für den Anwaltsberuf hat sich DAUSS als mittelgroße Anwaltskanzlei mit Abteilungen für Energie-, Handels-, Immobilien-, Verwaltungs- und Zivilrecht sowie für Rechtsverfahren etabliert. Unsere Kanzlei sieht ihren Schwerpunkt in der umfassenden Unterstützung deutschsprachiger Mandanten. Unser internationales Anwaltsteam steht nicht nur für eine qualitativ hochwertige Beratung, sondern bringt auch das unentbehrliche kulturelle Verständnis mit, um Mandanten bei Investitionen und anderen Geschäften in Spanien umfassend zu betreuen.

TSCHECHIEN, PRAG SEITE 62

Experte:

RA Robert Tschöpl

Kanzlei:

Tschöpl & Partner

Anschrift:

Pod krizkem 428/4

14700 Prag, Tschechische Republik

Telefon: +420 273 136130

Fax: +420 273 136138

E-Mail: robert.tschopl@tschopl.cz

Website: www.tschopl.cz

Kurzprofil Kanzlei:

Tschöpl & Partner – Boutique Kanzlei mit grenzüberschreitender Kompetenz vor allem im DACH Gebiet. Mit 25 Jahren Erfahrung überbrücken unsere deutschsprachigen Rechtsanwälte nicht nur Sprachbarrieren, sondern auch interkulturelle Unterschiede.

USA, NEW YORK SEITE 66

Experte:

RA Dr. Peter Mayer

Kanzlei:

Stairs Dillenbeck Finley Mayer

Anschrift:

200 Park Avenue South, Suite 511

10003 New York

USA

Telefon: +1 347 330 2974

Fax: +1 212 687 3523

E-Mail: mayer@sdfm.nyc

Website: www.sdfm.nyc

Kurzprofil Kanzlei:

Wir unterstützen kleine und mittelständische Unternehmen aus der DACH Region und Skandinavien bei ihren Aktivitäten in den USA. Neben der rein juristischen Beratung gelingt es uns immer wieder, unser internationales Netzwerk an Investoren, Family Offices und strategischen Partnern für unsere Mandanten erfolgreich einzubringen und dadurch einen bleibenden Mehrwert für alle Beteiligten zu schaffen. Mit der DACH Region und Skandinavien sind wir seit Jahrzehnten beruflich und privat eng verbunden. Unsere Anwälte verfügen über langjährige Berufserfahrung in Deutschland und den USA. Unsere Schwerpunkte liegen in den Bereichen: Gesellschaftsrecht, M&A, Venture Capital, Private Equity, Immobilienrecht, Wirtschaftsrecht.



DIRO AG

Große Bleichen 32
20354 Hamburg
www.diro.eu

Dieses Whitepaper ist eine DIRO Publikation, die sich mit den rechtlichen und steuerlichen Aspekten des Immobilienerwerbs im Ausland befasst. Es dient als Informationsquelle und ersetzt keine individuelle rechtliche Beratung.

DIRO BUSINESS ist eine Dachmarke für selbstständige und wirtschaftlich unabhängige Kanzleien des DIRO Netzwerkes.