



AVV. PIERANTONIO PAISSONI
STUDIO DI DIRITTO CIVILE E BANCARIO

IMMOBILIENERWERB IN ITALIEN TIPPS FÜR EUROPÄISCHE BÜRGER

Die italienische Gesetzgebung ist oft sehr complex.

Aus diesem Grund ist es wichtig, alle Schritte zum Kauf eines Hauses in Italien genau zu kennen, um Fehler und Auslassungen zu vermeiden.

Der ausländische Käufer mag denken, dass er vom Immobilienmakler ausreichend informiert wird, aber das ist oft nicht der Fall, da das einzige Ziel des Maklers der Verkauf einer Immobilie ist. **Daher haftet der Immobilienmakler nicht, wenn er nicht überprüft hat, ob die Immobilie dem von der Gemeinde ausgestellten Originalplan entspricht, es sei denn, der Käufer hat ihn ausdrücklich dazu beauftragt.**

Es kommt vor, dass sich der ausländische Käufer nach der Unterzeichnung des Vorvertrags oder nach der Zahlung einer Kautions an den Immobilienmakler an den Anwalt wendet. Diese Entscheidung führt häufig zu Problemen, da es schwierig sein kann, die Vertragsbedingungen in diesem Stadium der Verhandlungen neu auszuhandeln.

In einigen Fällen kann der ausländische Käufer zu spät feststellen, dass das Haus schwarzgebaut wurde und deshalb gar nicht verkauft werden kann.

Der ausländische Käufer muss ebenfalls einen Vermittlungsvertrag unterzeichnen, der sorgfältig geprüft werden muss, da er regelt, wann die Provision gezahlt wird und wie hoch die Provision ist.

Aus diesen Gründen ist es wichtig, dass Sie sich **vor der Unterzeichnung von Dokumenten** an einen italienischen Rechtsanwalt mit Erfahrung im Immobilienrecht wenden. Er vertritt nur das allerbeste Interesse des Käufers und steht in keinem Interessenkonflikt, da keine Geschäftsbeziehung mit dem Verkäufer, Bauträger oder Makler besteht.

Insbesondere wenn Sie nicht fließend Italienisch sprechen und der Anwalt auch Englisch spricht, wird es einfacher sein, jeden Schritt des Kaufvorgangs zu verstehen.



Beauftragen Sie einen Anwalt und einen Architekten.

Der Kauf von einem privaten Eigentümer ist in erster Linie vorteilhaft, weil er die direkten Kosten vermeidet, die durch die Vermittlungskosten einer Immobilienagentur entstehen.

Wenn Sie ein Haus von einer Privatperson kaufen oder ein Haus, das bereits von einem Bauunternehmer gebaut wurde, sollten Sie sich von einem Geometer (Geometra) oder Architekten beraten lassen. Diese Fachleute überprüfen den Zustand der Immobilie im Grundbuchamt und stellen fest, ob sie mit der zum Zeitpunkt der Errichtung erteilten Baugenehmigung übereinstimmt. Die Prüfung erfolgt durch Einsichtnahme in die Katasterunterlagen und deren Vergleich mit dem bei der Gemeinde eingereichten Projekt-Genehmigung.

Der Sachverständige wird den Verkäufer auch nach dem Energieausweis fragen und kann auch überprüfen, ob die angegebene Energieklasse korrekt ist.

Gleichzeitig prüft der Anwalt, ob die Immobilie mit Hypotheken oder anderen Rechten Dritter (Pfändungen, Beschlagnahmen, oder anderen Beschränkungen) belastet ist. Wenn die Immobilie mit einer Hypothek - oder mit anderen Beschränkungen - belastet ist, prüft der Anwalt, ob die Hypothek vollständig zurückgezahlt wurde, damit die Hypothek vor dem endgültigen Kauf gelöscht werden kann.

Der Kauf des Grundstücks kann dann erfolgen, wenn es mit dem in der Baugenehmigung aufgeführten Grundstück identisch ist, dem Verkäufer gehört und nicht mit Rechten Dritter belastet ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Käufer bei der Unterzeichnung eines Reservierungsangebot oder eines Vorvertrags, bevor die Situation der Immobilie geprüft wurde, erhebliche rechtliche Probleme oder Geldverluste erleiden kann.

Im Gegenteil, die Verhandlungsposition des Käufers wird gestärkt, wenn Unregelmäßigkeiten **vor der Unterzeichnung eines Vertragsentdeckt werden**, da es möglich ist, neue Bedingungen zu vereinbaren und sogar einen Preisnachlass zu verlangen.

Ein Vorvertrag ist ein rechtsverbindliches Versprechen, eine bestimmte Immobilie zu einem bestimmten Preis bis zu einem bestimmten Datum zu kaufen, und muss innerhalb von 30 Tagen nach Unterzeichnung bei den Steuerbehörden registriert werden.

Der Preis für die Übertragung der Immobilie, abzüglich der eventuell geleisteten Anzahlungen, wird in Anwesenheit des Notars an den Verkäufer gezahlt, der diese Zahlung im Kaufvertrag vermerken muss, um den Verpflichtungen des italienischen Rechts nachzukommen.

Der Kaufpreis wird traditionell beim Vertragsabschluss mit einem Barscheck beglichen. Der Notar kann auch Geld auf einem Sonderkonto entgegennehmen und einen Bankscheck ausstellen, der dem Verkäufer bei Vertragsabschluss ausgehändigt wird. Dieser Vorgang wird durch das Notariatsgesetz geregelt. Die Kosten für den Notar trägt der Käufer.



Beantragen Sie eine Steuernummer und eröffnen Sie ein Girokonto.

Der Anforderung der Italienische Steuernummer beim Finanzamt (Agenzia delle Entrate), ist das zweite, was Sie tun sollten. Dies sollte vor der Unterzeichnung des Vorvertrags geschehen.

Es sei daran erinnert, dass der Vorvertrag registriert werden muss und die Steuerbehörde in der Lage sein muss, die Parteien auch anhand ihrer Steuernummer zu identifizieren.

Außerdem müssen Sie zu diesem Zeitpunkt ein Girokonto bei einer Bank oder einem Postamt in Italien eröffnet haben. Bei Unterzeichnung des Vorvertrags muss die Kautionszahlung geleistet werden, was in der Regel durch die Einreichung eines Barschecks geschieht.

Wenn Sie nicht nach Italien kommen können, um diese Vorgänge zu erledigen, kann sich Ihr Anwalt zur Verfügung stellen, sofern Sie ihm eine notarielle Vollmacht ausstellen.

Eine notarielle Vollmacht ist eine vor einem Notar unterzeichnete Urkunde, mit der eine Person ihren Vertreter bevollmächtigt, in ihrem Namen und in ihrem Auftrag zu handeln, und dieser Person die Befugnis erteilt, Geschäfte zu tätigen, wie z. B. Girokonten zu eröffnen oder zu verlegen, Immobilien zu kaufen oder zu verkaufen, Steuern zu zahlen oder andere Geschäfte oder Handlungen vorzunehmen, die für den Vollmachtgeber bindende Wirkung haben.



Notarielle Urkunde.

Nach der Unterzeichnung des Vorvertrags müssen Sie dem Notar eine Kopie des Vertrags und die entsprechenden Dokumente vorlegen.

Wenn Ihr Anwalt und Ihr Architekt gute Arbeit geleistet haben, ist die Unterzeichnung der Urkunde nur noch eine Formalität.

Sie werden den Restbetrag des Kaufpreises auf Ihr italienisches Konto und bitten die Bank, einen weiteren Barscheck auszustellen.

Wenn Sie Ihre Meinung ändern und den Kauf nicht durchführen, kann der Verkäufer die bei der Unterzeichnung des Vorvertrags geleistete Anzahlung einbehalten.

Alternativ könnte der Verkäufer auch die Erfüllung des Vertrags verlangen und Sie zum Kauf der Immobilie zwingen.

Ändert der Verkäufer hingegen seine Meinung, können Sie die Zahlung der doppelten Anzahlung verlangen und vom Vertrag zurücktreten.

Natürlich können Sie jederzeit die Erfüllung des Vertrags verlangen und den Käufer zwingen, Ihnen die Immobilie zu verkaufen.
Dies geschieht aber in einem Gerichtsverfahren.



Ein Überblick über die Kosten.

Die Maklerprovision beträgt in der Regel 3 % des Kaufpreises und wird normalerweise von beiden Parteien gezahlt.

Die Notargebühren werden nach dem in der notariellen Urkunde angegebenen Preis berechnet. Es ist normal, mehrere Kostenvoranschläge von verschiedenen Notaren einzuholen, da die Höhe der Steuern immer gleich ist, das Honorar des Notars jedoch variieren kann.

Die Eintragungssteuer beträgt 2 % des in der notariellen Urkunde angegebenen Katasterwerts, wenn es sich um eine Erstwohnung für Personen mit Wohnsitz im italienischen Hoheitsgebiet handelt.

Bei Personen, die ihren Wohnsitz im Ausland beibehalten wollen, beträgt die Eintragungssteuer 9 % des Katasterwerts.

Außerdem wird ein fester Betrag an Kataster- und Hypothekensteuer erhoben (€ 50+50).

Der in der notariellen Urkunde angegebene Katasterwert ist in der Regel viel niedriger als der tatsächliche Marktwert der Immobilie, aber diese Regel gilt nicht für alle Verkäufe, sondern nur für Verkäufe zwischen Privatpersonen.

Die Vergütung des Rechtsanwalts wird durch das Berufsrecht (DM 55/2014) geregelt, und die Rechtshilfe bei Immobilienkäufen und -verkäufen unterliegt der Anwendung eines Tarifs, der sich nach dem Wert der Immobilie richtet.

Verwaltungskosten.

IMU wird an die Stadt bezahlt und beinhaltet die Steuer auf das Eigentum. Jede Gemeinde bestimmt den Betrag innerhalb der vom italienischen Staat festgelegten Parameter.

TARI ist die Steuer auf Abfall und wird auf der Grundlage der Quadratmeter des Hauses und der Anzahl der Bewohner des Hauses berechnet.



Unsere Leistungen beim Kauf einer Immobilie, Haus oder Wohnung, in Italien:

- Beratung des Mandanten vor Festlegung auf ein Objekt
- Überprüfung der Genehmigungen, Katasterunterlagen und Hypothekenlage
- Verhandlungen mit Makler, Verkäufer und Notar
- Erstellung eines Vorvertrages in deutscher und italienischer Sprache
- Erstellung eines Notarvertrages in deutscher und italienischer Sprache
- Abschluss des Notarvertrages als Stellvertreter

Unsere Leistungen bei Hausbau oder Renovierung einer Immobilie in Italien

- Rechtliche Beratung und Begleitung wie beim Immobilienkauf in Italien
- Beratung durch Architektin