

Immobilienwerb in Italien

Florian Bünger

WELCHE BESONDERHEITEN SIND BEIM
KAUF EINER IMMOBILIE IN ITALIEN ZU
BERÜCKSICHTIGEN?

DER ITALIENISCHE IMMOBILIENMARKT

- Premiumlagen:
 - Toskana
 - Dolomiten
 - Riviera Veneta und
 - Neuerdings: Apulien
 - Touristenmagnete
- Nebenlagen
 - Mittlerweile Riviera Romagnola
- 1-Euro-Häuser
- „schwierige“ Lagen
 - z.B. die Inseln und der Süden

IM VORFELD ZU BEACHTENDE ASPEKTE

- Gesamtkosten im Blick behalten:
 - Kaufpreis
 - Registrierungssteuer 9% auf die katastralische Rendite,
 - Notarskosten (ca. € 3.000,00),
 - Maklerkosten ca. 3%.
- Italienische Steuernummer
- Finanzierung des Kaufes?
- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Notar (Garant der Legalität)
- insb.: Prüfung der Immobilie

IMMOBILIEN - DUE DILIGENCE

- **Prüfung der Baurechtskonformität sowie etwaiger Belastungen:**

- (i) Rechtliche Prüfungen:

- Bestehen von entgegenstehenden Vereinbarungen/Eintragungen?
 - Bestehen von dinglichen Belastungen?
 - Vorherige Schenkungen? 20jährige Anfechtungsfrist!
 - Ggf. Prüfung der Wohnnebenkosten/beschlossener Investitionen etc.

- (ii) Technische Prüfungen?

- Bestehende Leitungen und Anschlüsse
 - Denkmalschutz
 - Baurecht
 - Energiezertifikat

DER VERTRAGSSCHLUSS

DER VERTRAGSSCHLUSS

- Der Vorvertrag/das Angeld
 - Der Makler-Vorvertrag
 - Der notarielle Vorvertrag

- Der endgültige Vertrag: öffentliche Urkunde

- *Exkursus*: Der Erwerb einer zu errichtenden Immobilie
 - a. Vorvertrag in notarieller Form
 - b. Bürgschaft
 - c. Erfüllungsgarantie durch Versicherungspolice

DER VERTRAGSSCHLUSS: BESONDERHEITEN FÜR AUSLÄNDER

- Pflicht zur Nutzung der italienischen Sprache
- Persönliche Angaben, bei Gesellschaften: auch Nachweis der Vertretungsmacht; bei natürlichen Personen: auch der Personenstand
- Vollmacht?
- Beglaubigte Übersetzungen
- Art und Weise der Preiszahlung, insbesondere das Notaranderkonto

STEUERN UND GRUNDBUCHEINTRAGUNG

NACHVERTRAGLICHE AUFGABEN

- Notar:
 - Umschreibung im Grundbuch
 - Abführung der Steuern und Abgaben
- Erwerber:
 - Gas, Strom, Wasser, ev. Telefon und Internet
 - Ggf. Wohnsitzanmeldung
 - Ggf. Girokonto bei einer italienischen Bank
 - Ggf. Mitteilung des Erwerbes an die Hausverwaltung

STEUERLICHE ASPEKTE

- Registrierungssteuer (d.h. Grunderwerbsteuer): 9%
- Steuervergünstigungen bei Verlegung des Erstwohnsitzes («prima casa»): 2%
- Weitere Gebühren in fixer Höhe für den Erwerb
- Bei geplanter Vermietung: steuerliche Behandlung der Mieteinnahmen
- Müllsteuer (TARI)
- Grundsteuer (IMU)

The background features a light gray gradient with several 3D diamond-shaped elements. These elements are rendered in various shades of gray and purple, creating a sense of depth and texture. The diamonds are arranged in a pattern that is partially obscured by the central text.

KONTAKT

KONTAKT



Florian Bünger
Rechtsanwalt, Partner

DIKE Schindhelm
IT-40137 Bologna,
Via Don Olinto Marella, 8
Tel. +39 051 0331955
Fax +39 051 0331946
florian.buenger@schindhelm.com



Tommaso Olivieri
Rechtsanwalt, Partner

DIKE Schindhelm
IT-40137 Bologna,
Via Don Olinto Marella, 8
Tel. +39 051 0331955
Fax +39 051 0331946
tommaso.olivieri@schindhelm.com

AUSTRIA

SCWP SCHINDHELM

GRAZ

Saxinger, Chalupsky & Partner
Rechtsanwälte GmbH
graz@scwp.com

LINZ

Saxinger, Chalupsky & Partner
Rechtsanwälte GmbH
linz@scwp.com

WELS

Saxinger, Chalupsky & Partner
Rechtsanwälte GmbH
wels@scwp.com

WIEN

Saxinger, Chalupsky & Partner
Rechtsanwälte GmbH
wien@scwp.com

BELGIUM

SCWP SCHINDHELM

BRÜSSEL

Saxinger, Chalupsky & Partner
Rechtsanwälte GmbH
brussels@scwp.com

BULGARIA

SCHINDHELM

SOFIA

Cornelia Draganova Law Firm
sofia@schindhelm.com

CHINA

SCHINDHELM

SHANGHAI

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
shanghai@schindhelm.com

TAICANG

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
taicang@scwp.com

CZECH REPUBLIC

SCWP SCHINDHELM

PILSEN

Saxinger, Chalupsky & Partner v.o.s
advokátní kancelář
plzen@scwp.com

PRAG

Saxinger, Chalupsky & Partner v.o.s
advokátní kancelář
praha@scwp.com

FRANCE

SCHINDHELM

PARIS

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
paris@schindhelm.com

GERMANY

SCHINDHELM

DÜSSELDORF

Schmidt Rogge Thoma Rechtsanwälte
Partnergeseellschaft mbB
duesseldorf@schindhelm.com

FRANKFURT

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
frankfurt@schindhelm.com

HANNOVER

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
hannover@schindhelm.com

MÜNCHEN

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
muenchen@schindhelm.com

OSNABRÜCK

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
osnabrueck@schindhelm.com

HUNGARY

SCWP SCHINDHELM

BUDAPEST

Zimányi & Fakó Rechtsanwälte
budapest@scwp.hu

ITALY

DIKE SCHINDHELM

BOLOGNA

DIKE Associazione Professionale
bologna@schindhelm.com

IMOLA

DIKE Associazione Professionale
imola@schindhelm.com

POLAND

SDZLEGAL SCHINDHELM

BRESLAU / WROCLAW

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,
Zajac i Wspólnicy sp.j.
gliwice@sdzlegal.pl

GLEWITZ / GLIWICE

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,
Zajac i Wspólnicy sp.j.
gliwice@sdzlegal.pl

WARSCHAU / WARSZAWA

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,
Zajac i Wspólnicy sp.j.
warszawa@sdzlegal.pl

ROMANIA

SCHINDHELM

BUKAREST

Cabinet de Avocat Bernhard
Konrad Heringhaus
bukarest@schindhelm.com

SLOVAKIA

SCWP SCHINDHELM

BRATISLAVA

Saxinger, Chalupsky & Partner s.r.o.
bratislava@scwp.com

SPAIN

LOZANO SCHINDHELM

BILBAO

Lozano Schindhelm SLP
bilbao@schindhelm.com

DENIA

Lozano Schindhelm SLP
denia@schindhelm.com

MADRID

Lozano Schindhelm SLP
madrid@schindhelm.com

PALMA DE MALLORCA

Lozano Schindhelm SLP
palma@schindhelm.com

VALENCIA

Lozano Schindhelm SLP
valencia@schindhelm.com

TURKEY

GEMS SCHINDHELM

ISTANBUL

GEMS Schindhelm Rechtsanwälte
istanbul@schindhelm.com

BODRUM

GEMS Schindhelm Rechtsanwälte
bodrum@schindhelm.com