

#  
#

## Italienisches Immobilienrecht

Zahlreiche Immobilien in Italien stehen im Eigentum von Deutschen bzw. zahlreiche Deutsche beabsichtigen, Immobilien in Italien zu erwerben. Hierbei ist allerdings auf oft maßgebliche Unterschiede zum deutschen Recht zu verweisen, die eine Unterstützung durch einen im deutschen und italienischen Recht bewanderten Rechtsanwalt/Avvocato unabdinglich machen.

### I. Leistungsspektrum

Unsere Kanzlei ist insbesondere auch im Bereich des deutsch-italienischen Immobilienrechts seit mehr als 15 Jahren tätig und kann Sie diesbezüglich umfassend betreuen, von der ersten Beratung hinsichtlich grundlegender Fragestellungen beim Immobilienerwerb in Italien bis hin zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages vor Ort in Italien. Ansprechpartner in Deutschland wird für Sie aber zu jeder Zeit ein Partner aus Deutschland sein. Im Einzelnen umfasst unser Leistungsspektrum hierbei folgendes:

- Anwaltliche Beratung bei Käufen und Verkäufen von Immobilien
- Vertragsgestaltung und -erstellung in deutscher und italienischer Sprache, sei es eines Vorvertrages sei es des endgültigen Kaufvertrages sowie auch Überprüfung bereits vorliegender Vorverträge bzw. Kaufverträge
- Umfassende Prüfung der notwendigen Dokumentation (Baugenehmigungen, Energieausweis etc.) sowie Überprüfung etwaig bestehender Belastungen (Dienstbarkeiten, Hypotheken etc.)
- schriftliche und telefonische Korrespondenz auf Italienisch mit dem Vertragspartner, dem Notar und gegebenenfalls Maklern bzw. italienischen Behörden
- Vorbereitung und Wahrnehmung von Notarterminen vor Ort in Italien.
- Abwicklung steuerlicher Fragestellungen/ steuerliche Betreuung über den italienischen Steuerberater/Partner unserer Kanzlei

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass wir jegliche Dokumente und Urkunden mittel unseres kanzleieigenen Übersetzungsbüros ins Deutsche bzw. ins Italienische übertragen können.

### II. Vorvertrag (*contratto preliminare*)

Wesentlich beim Kauf einer Immobilie in Italien ist der Umstand, dass dort regelmäßig ein Vorvertrag abgeschlossen wird. Mit diesem rechtsverbindlichen Vorvertrag verpflichtet sich der Käufer zum Abschluss des eigentlichen Hauptvertrages. Der Vorvertrag muss nicht zwingend notariell beurkundet werden, dieses empfiehlt sich jedoch, da nur dann die Eintragung des Vorvertrages möglich ist und nur dann

1/3

#  
damit verbundene Schutzwirkungen gegenüber zwischenzeitlichen Verfügungen zu Gunsten Dritter erlangt werden können.

Bezüglich des Vorvertrages ist darauf hinzuweisen, dass aus diesem Vorvertrag bereits auf Erfüllung geklagt werden kann, nämlich auf Abschluss des endgültigen Vertrages. Gleichzeitig können aber bei Nichterfüllung der Verpflichtungen von einer Seite durch die andere Vertragspartei Schadenersatzansprüche gestellt werden.

Diese Ansprüche sind oftmals verbunden mit der im Rahmen eines Vorvertrages zu leistenden Anzahlung (*caparra confirmatoria*), die regelmäßig 10 % bis 30 % der gesamten Kaufpreissumme beträgt. Bei Nichterfüllung der aus dem Vorvertrag herrührenden Verpflichtungen kann dem Verkäufer dabei drohen, das Doppelte der erhaltenen Anzahlung an den Kaufinteressenten leisten zu müssen. Dieses ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn ein kurzfristiger Termin bis zum Abschluss des endgültigen Kaufvertrages im Vorvertrag vereinbart wurde, gleichzeitig aber noch Dokumente bei den Behörden eingeholt werden müssen, deren Nichtvorliegen zu einer Verschiebung des Notartermins führen können, beispielsweise im Falle einer Heilungsgenehmigung (*sanatoria*) für in der Vergangenheit durchgeführte, nicht zugelassene Umbauten an einer Immobilie.

Zugleich besteht aber auch die Möglichkeit der Vereinbarung eines Reugeldes (*caparra penitenziale*), um sich als Käufer gegen den Rücktritt vom Verkauf seitens des Verkäufers abzusichern. Dieser müsste bei Rücktritt vom Vertrag das Doppelte der Anzahlung zurückerstatten und würde im Gegenzug bei Rücktritt des Käufers vom Vertrag hingegen die Anzahlung behalten, ohne das Doppelte fordern zu können. Die Sinnhaftigkeit einer Klausel hängt mithin von der Position der Vertragspartei ab.

### **III. Notarieller Kaufvertrag (*rogito notarile*)**

Nach Abschluss des Vorvertrages ist sodann auch der endgültige Kaufvertrag vorzubereiten bzw. mit dem Notariat hinsichtlich des Entwurfs des Vertrages zu korrespondieren. Bereits überprüft worden sein sollte zu diesem Zeitpunkt das italienische Kataster (*catasto*) bzw. auch das Liegenschaftsregister (*registro immobiliare*), aus welchen ersichtlich ist, wer Eigentümer der Immobilie ist und welche Belastungen vorliegen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass ein Grundbuch, wie es in Deutschland existiert, nur in den ehemals österreichischen Besitzungen in Italien, also insbesondere Südtirol und Teilen von Venetien, vorhanden ist. Die sonstigen Immobilienregister in Italien haben nicht den gleichen Rang wie das deutsche Grundbuch, insbesondere hat eine Eintragung dort auch keine eigentumsbegründende Wirkung. Diese tritt vielmehr bereits mit Abschluss des Kaufvertrages ein, auch wenn der Eigentümer noch nicht in das Register eingetragen worden sein sollte.

### **IV. Steuern im Zusammenhang mit Immobilien in Italien**

Bezüglich der beim Immobilienkauf zu zahlenden Steuern ist darauf hinzuweisen, dass zu deren Berechnung auf den Katasterwert abzustellen ist. Dieser ist regelmäßig nicht unerheblich niedriger als der tatsächliche Immobilienwert, aus welchen sich hingegen die Notargebühren berechnen.

#

Für Immobilien in Italien sind jährlich Steuern zu zahlen, vergleichbar der deutschen Grundsteuer, deren Höhe von der Art der Nutzung (Hauptwohnsitz oder Zweitwohnung) abhängt und durch die jeweilige Gemeinde in einem bestimmten Rahmen erhöht oder gesenkt werden kann. Die fälligen Zahlungen werden regelmäßig in zwei Raten geleistet.

Gerne stehen wir Ihnen auch zur Verfügung bezüglich der Korrespondenz mit den italienischen Steuerbehörden, um die Zustellung von Steuerdokumenten zu gewährleisten. Als besonderer Service können wir darauf verweisen, dass bei Beauftragung unserer Kanzlei auch ein italienischer Steuerberater zur Verfügung steht, über welchen die steuerlichen Fragen abgewickelt werden können. Sämtliche Tätigkeiten können daher aus einer Hand angeboten und betreut werden.