

Informationsbroschüre

Immobilienwerb in Griechenland

I. Immobilienwerb Griechenland

Mit vorliegendem Ratgeber erhalten Sie einen kurzen Überblick über das Verfahren des Immobilienerwerbs in Griechenland. Orientiert am üblichen zeitlichen Ablauf wird das Verfahren in der Praxis unserer Rechtsanwaltsgesellschaft in die folgenden vier Phasen unterteilt.

- I. Sondierungs- und Auswahlphase,
- II. Verhandlungs- und Prüfungsphase,
- III. Phase der notariellen Beurkundung und
- IV. Nachvertragliche Phase.

1. Sondierungs- und Auswahlphase

In der Sondierungs- und Auswahlphase empfiehlt es sich, die notwendigen allgemeinen Informationen zu den Standorten einzuholen, in denen man eine Immobilieninvestition plant. Grundsätzlich sollte hierbei u.a. mitberücksichtigt werden:

- Erreichbarkeit der Region,
- Anbindung und Erschließung,
- Infrastruktur, Krankenhäuser, öffentliche Einrichtungen und
- Geplante belastende Projekte in der Region (Fabriken, Abfallentsorgungsanlagen, Flughäfen, größere Bauprojekte)

Nachdem die Wunschregion ausgewählt worden ist, empfiehlt es sich, einen Immobilienmakler zu beauftragen oder selbst nach der geeigneten Immobilie zu suchen (hilfreich kann hierbei die Webseite www.xe.gr sein).

Folgende wertbildende Faktoren können bei der Auswahl der richtigen Immobilie eine Rolle spielen und sollten, insbesondere um eine objektive Vergleichsmöglichkeit bei mehreren in Frage kommenden Immobilien zu haben, frühzeitig geklärt werden:

- Tatsächliche Größe der Immobilie, laut Baugenehmigung, laut Stromrechnung, laut letztem Steuerbescheid,
- Legalisierungszustand der Immobilie, bautechnischer Zustand der Immobilie und
- Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke.

2. Prüfungs- und Verhandlungsphase

Nach Auswahl der gewünschten Immobilie empfiehlt es sich, einen Rechtsanwalt einzuschalten, der Sie bei den Verhandlungen mit den Verkäufern unterstützt, die juristische Überprüfung der Immobilie durchführt und ein entsprechendes **Gutachten zum rechtlichen Zustand der Immobilie** erstellt.

Darüber hinaus empfehlen wir grundsätzlich auch die bautechnische Prüfung der Immobilie von einem Architekten/Bauingenieur Ihrer Wahl. (Unsere Kanzlei kooperiert in diesen Fällen mit dem Architekturbüro www.aliasarchitects.com, das Ihnen ebenfalls ein entsprechendes Gutachten in deutscher Sprache erstellt).

In der Prüfungs- und Verhandlungsphase sollten zusätzlich folgende Aspekte beachtet werden:

- Vorvertrag/ Vorschuss: In der Regel wird in Griechenland von den Verkäufern der Abschluss eines Vorvertrages verlangt, bei dem auch seitens des Käufers ein Vorschuss auf den Kaufpreis geleistet werden soll. Da bei einem Scheitern der Verhandlungen der geleistete Vorschuss nur schwer wieder zu erlangen ist, raten wir grundsätzlich von dieser Vorgehensweise ab und empfehlen die Abgabe eines verbindlichen Angebotes. Anders ist unter Umständen nur zu verfahren, wenn aus dem Vorschuss Kosten der Legalisierung der Immobilie beglichen werden sollen.
- Verbindliches Angebot: In dem verbindlichen Angebot sind der Kaufpreis, der mit der Vorbereitung der Verträge beauftragte Notar sowie der anvisierte Termin zur Unterzeichnung des Vertrages ausdrücklich zu nennen.
- Annahme des verbindlichen Angebots durch Gegenzeichnung vom Verkäufer: Nach Gegenzeichnung des Angebots vom Verkäufer kann der Notar mit der Vorbereitung des Vertrages beauftragt werden.

3. Notarielle Beurkundung

Mit Beauftragung des Notariats sind dem Notar vom Verkäufer eine Reihe von Unterlagen vorzulegen, die für die Vorbereitung des Vertrages unabdingbar sind. Dies sind u.a.:

- Eigentumstitel des Kataster- bzw. Grundbuchamtes,
- Energiepass der Immobilie,
- Bescheinigung eines Architekten/Bauingenieurs, dass die Immobilie nicht gegen baurechtliche Vorschriften verstößt,
- Gegebenenfalls Legalisierungsunterlagen des Bauamtes und
- Zusätzliche Unterlagen je nach Fallgestaltung (siehe Checkliste von AP & Generalis).

Der Käufer selbst muss am Tage der Beurkundung über Folgendes verfügen:

- Eine griechische Steuernummer (zu beantragen beim Finanzamt für nicht Gebietsansässige in Athen),
- Die Bescheinigung des Finanzamtes, bei dem die zu erwerbende Immobilie eingetragen ist, dass die für den Erwerb der Immobilie geschuldete Grunderwerbssteuer beglichen wurde.
- Erscheint der Käufer nicht persönlich zum Notartermin, muss vorab eine notarielle Vollmacht mit Apostille vom Vertretungsberechtigten vorgelegt werden.

Anders als in Deutschland (wo üblicherweise der Kaufpreis auf ein Notaranderkonto überwiesen wird), ist in Griechenland der Kaufpreis direkt bei der Unterzeichnung des Vertrages in bar oder als Bankscheck vom Käufer zu leisten. Hierfür ist es in der Regel erforderlich, dass der Käufer bei einer griechischen Bank ein Bankkonto eröffnet, auf das der Kaufpreis aus dem Ausland überwiesen werden kann.

Nach Unterzeichnung des Vertrages und Aushändigung des Bankschecks wird der unterzeichnete Vertrag mit einem entsprechenden Antrag auf Umschreibung an das Kataster- oder Grundbuchamt weitergereicht, das in Kürze die Umschreibung auf den neuen Eigentümer durchführt und schriftlich bescheinigt.

4. Nachvertragliche Phase

Als neuer Eigentümer ist der Käufer einer Immobilie ab wirtschaftlichem Übergang zu folgenden An- bzw. Ummeldungen in Griechenland verpflichtet:

- Anmeldung bei allen privaten oder öffentlichen Energieversorgern, Wasserwerken usw.,
- Anmeldung der Immobilie beim zuständigen griechischen Finanzamt,
- Erste Steuerklärung in Griechenland,
- Richtige Anmeldung der Kapitaleinfuhr für den Erwerb der Immobilie.

Da Fehler bei den genannten Anmeldungen in Griechenland nur zeitaufwendig und kostenintensiv korrigiert werden können, empfiehlt es sich, hiermit einen qualifizierten Steuerberater oder Rechtsanwalt zu beauftragen.

II. Leistungen von AP & Generalis

Die Rechtsanwaltsgesellschaft AP & Generalis unterstützt Sie nicht nur in der Phase der notariellen Beurkundung, sondern übernimmt für Sie die Abwicklung des gesamten Verfahrens, von der Auswahl der richtigen Immobilie bis hin zur richtigen Anmeldung bei dem griechischen Finanzamt.

Zur Vereinfachung des Verfahrens erhalten Sie von uns:

- Die Vollmacht an unsere Rechtsanwaltsgesellschaft gleich in deutscher Sprache,
- Die Möglichkeit, bei unserem kooperierenden Notariat auch den Kaufvertrag in griechischer und deutscher Sprache (in summarischer Übersetzung) zu unterzeichnen

Darüber hinaus und falls Sie nicht bereits einen eigenen Steuerberater, Makler oder Bauingenieur/Architekt Ihrer Wahl beauftragt haben, können wir Ihnen deutschsprachige Mitarbeiter aus unserem Netzwerk empfehlen. Beispielsweise möchten wir an dieser Stelle nennen:

- deutschsprachige Makler und Immobilienberatungsgesellschaft: Engel und Völkers Athen, deutscher Ansprechpartner Herr Bakas. Immobilienberatungsgesellschaft Von Poll Immobilien Athen.
- deutschsprachige Architekturbüros:
 - Edith Buchholz und Aris P. Liakopoulos von www.aliasarchitects.com
 - Dr. Thomas Greve von www.plan-architects.gr

III. Kosten des Immobilienerwerbs in Griechenland

Neben dem Kaufpreis fallen in Griechenland für den Käufer einer Immobilie in der Regel noch folgende Kosten an:

- Maklerkosten 2 % - 6% des Kaufpreises zuzüglich griechischer MwSt.
- Notarkosten: ab 1,2 % des Kaufpreises. (Mindestsatz 1.000 €)
- Grunderwerbssteuer: beträgt **3%** des Kaufpreises bzw. des Einheitswertes sofern dieser höher ist
- Gemeindesteuer: 3% des anfallenden Grunderwerbssteuerbetrages (bei Kaufpreis 100.000 € fallen 3.000 € Grunderwerb und $3.000 \text{ €} \times 3\% = 90 \text{ €}$ Gemeindesteuer an)
- Mehrwertsteuer: Bei Neubauten fällt statt der Grunderwerbssteuer die Mehrwertsteuer von 24% des Kaufpreises an (Die Mehrwertsteuer ist ausgesetzt und fällt aktuell bis zum Jahr 2022 nicht an)
- Kosten für bautechnisches Gutachten ab 300 €
- ca. 0,475 % Umschreibungskosten für Katasteramt sowie ca. 100 € Kosten für Grundbuchamt soweit vorhanden
- Übersetzungskosten: 30 € pro Seite
- Dolmetscherkosten: fallen nicht an, sind bei AP & Generalis im Rechtsanwalts Honorar enthalten
- Steuerberaterkosten: Soweit der Steuerberater als Zustellungsbevollmächtigter bestellt wird, beträgt das Honorar des kooperierenden Steuerberaters hierfür **248 €** inklusive MwSt.
- Die Löschung von Belastungen im Grundbuch (Hypotheksvormerkungen etc.) ist im Pauschalhonorar nicht enthalten und wird bei Bedarf gesondert abgerechnet.

Beim Erwerb eines Neubaus in Griechenland fallen aktuell nach Aussetzung der MwSt. ohne Anwalts und Steuerberaterkosten folgende Nebenkosten an:

Nebenkosten	Alte Regelung: Nebenkosten Erwerb von Neubau zum Kaufpreis von 300.000 Euro bis 2019	Neue Regelung: Nebenkosten bei Erwerb von Neubau zum Kaufpreis von 300.000 Euro ab 2020 - 2022
MwSt 24 %	72.000 Euro	keine
Gründerwerbsteuer 3%	keine	9.000 Euro
Gemeindesteuer 3% der Gründerwerbsteuer	keine	90 Euro
Grundbuch und Katasteramt ca. 0,5 %	1.500 Euro	1.500 Euro
Notarkosten ca. 1,2%	3.600 Euro	3.600 Euro
Gesamt	77.100 Euro	<u>14.190 Euro</u>
Ersparnis	77.100 – 14.190 = <u>62.910 Euro</u>	

Für Ihre qualifizierte Beratung im Einzelfall stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs jederzeit für ein Beratungsgespräch in Athen oder Berlin und natürlich telefonisch oder per Videokonferenz (Teams, Zoom, Skype) zur Verfügung.

AP

GENERALIS
LAW FIRM

Chr. Lada 1 • Gr-10561 • Athens Greece
Tel. +30 210 323 9800 • Fax. +30 210 323 9801
mail@apgp.eu • www.apgp.eu
Members of
DIRO AND EUCONNEX