

Informationsbroschüre

Immobilienverkauf Griechenland

In den letzten 5 Jahren haben sich die Voraussetzungen für den Verkauf von Immobilien in Griechenland grundlegend geändert. Im Wesentlichen sind es Gesetze zum Schutz des Immobilienkäufers, welche den Immobilienerwerb in Griechenland zwar sicherer, dafür aber für den Verkäufer aufwändiger gestaltet haben. Neben dem europaweit erforderlichen Energiepass der Immobilie ist seit dem Jahr 2012 auch die Bescheinigung eines Ingenieurs erforderlich. Darüber hinaus treten besonders für ausländische Verkäufer häufig Komplikationen im Zusammenhang mit der ebenfalls für Verkäufer erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des griechischen Finanzamtes auf. In der vorliegenden Informationsbroschüre werden die für den Verkauf einer Immobilie in Griechenland seitens der Verkäufer erforderlichen Dokumente und Bescheinigungen sowie die damit verbundenen üblicherweise auftretenden Problemkreise summarisch dargestellt:

I. Der Eigentumstitel mit der entsprechenden Umschreibungsbescheinigung des Katasteramtes und soweit regional vorhanden auch des Grundbuchamtes

Als Eigentumstitel gilt in Griechenland der notarielle Kaufvertrag oder, falls die Immobilie geerbt wurde, die notarielle Erbschaftsannahme. Diese Eigentumstitel müssen im Katasteramt und Grundbuchamt eingetragen worden sein und der Eigentümer benötigt beim Verkauf die entsprechende Eintragungsbescheinigung. Ist die Immobilie mit einer Bankfinanzierung erworben worden, so muss zusätzlich auch die notarielle Bescheinigung der Kaufpreistilgung und deren Umschreibungsbescheinigung vorgelegt werden.

II. Energiepass

Auch in Griechenland ist seit 2010 beim Verkauf von bebauten Immobilien die Vorlage eines Energiepasses erforderlich. In der Regel liegt dieser den Verkäufern nicht von vornherein vor, sondern wird von einem Bauingenieur erstellt.

III. Bescheinigung des Bauingenieurs

Für den Verkauf einer Immobilie müssen Verkäufer ferner die Bescheinigung eines Bauingenieurs dem Notar vorlegen. Der Bauingenieur bescheinigt mit seiner Bescheinigung, dass die zu veräußernde Immobilie baurechtlich konform ist oder, falls Baurechtsverstöße festgestellt wurden, diese nach Entrichtung der anfallenden Bußgelder geregelt wurden. Mit der Bescheinigung der Baurechtskonformität stellt der beauftragte Bauingenieur auch den erforderlichen Energiepass aus. Die Kosten des Bauingenieurs beginnen ab 300 Euro und

erhöhen sich je nach Aufwand der erforderlichen baurechtlichen Regulierungen.

Vorsicht: Bei Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar darf die Bescheinigung nicht älter als 2 Monate sein. Ansonsten muss der Bauingenieur eine Aktualisierung der Bescheinigung ausstellen.

IV. Topografischer Plan

Wird ein Grundstück oder mit einem Haus auch das entsprechende Grundstück veräußert, so wird ferner ein aktueller topografischer Plan benötigt. Dieser muss mit Koordinaten versehen sein und sollte nicht älter als ein paar Monate alt sein, damit der tatsächliche Zustand des zum Verkauf stehenden unbeweglichen Vermögens den aktuellen Ist-Zustand wiedergibt.

V. Baugenehmigung

Bei nach 1983 bebauten Grundstücken muss dem Vertrag ferner die einschlägige Baugenehmigung angehängt werden. Sollte diese nicht mehr auffindbar sein, ist die Baugenehmigung bei der zuständigen Baubehörde einzuholen.

VI. Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Verkäufers

Die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Verkäufers ist schon seit langem erforderlich. Durch die Erweiterung der Besteuerung von Immobilien in Griechenland ist es jedoch in den letzten Jahren zunehmend schwieriger geworden, diese Bescheinigung zu erhalten. Wurde der Verkäufer der Immobilie nicht durchgängig von einem Steuerberater in Griechenland beraten, so ist in jedem Fall eine rechtzeitige Beauftragung eines qualifizierten Steuerberaters zu empfehlen. Zur Erlangung der Bescheinigung müssen Grundsteuererklärungen nachgereicht und die anfallenden Steuern vorab beglichen werden. Ist einem Verkäufer die Begleichung der Steuern nicht möglich, so können diese auch vom Kaufpreis der Immobilie einbehalten werden. Damit dies möglich wird, ist aber rechtzeitig festzustellen, in welcher Höhe Steuern nachzuzahlen sind. Wird der Steuerberater erst beauftragt, wenn ein konkreter Kaufinteressent gefunden wurde, kann dies bereits zu spät sein, da der Steuerberater mindestens 2 – 3 Wochen benötigt, um die nachzuentrichtenden Steuern zu ermitteln und sich die Begleichung der Steuern vom Finanzamt bescheinigen zu lassen.

VII. Vollmacht an Rechtsanwalt vor Ort

Möchte der Verkäufer einer Immobilie zur Unterzeichnung des Vertrages nicht anreisen, so empfiehlt es sich, rechtzeitig einen Rechtsanwalt oder einen sonstigen Vertreter in Griechenland mit einer entsprechenden Vollmacht auszustatten. Wie jede immobilienbezogene Verfügung muss auch diese Vollmacht entweder bei einem deutschen Notar oder beim griechischen Konsulat in Deutschland beurkundet werden. Bei einer Beurkundung vor einem deutschen Notar muss die erstellte Ausfertigung der Urkunde zwingend auch mit einer Apostille versehen werden. Für die Ausstellung der Vollmacht ist mit mindestens 3 Wochen zu rechnen. Die Kosten der Vollmacht beginnen bei 300 Euro.

Immobilienbesitzern, die einen Verkauf Ihrer Immobilie in Griechenland bereits beschlossen haben, ist in jedem Fall zu empfehlen, sich frühzeitig mit den erforderlichen Dokumenten

auseinander zu setzen. Insbesondere empfiehlt es sich, den eigenen Steuerberater rechtzeitig zu informieren und einen Bauingenieur gleich zu Beginn mit der Beantragung und Ausstellung der erforderlichen Bescheinigungen zu beauftragen.

Mit der Koordination der erforderlichen Vorbereitungen für den Verkauf der eigenen Immobilie kann auch ein Rechtsanwalt oder ein sonstiger Vertreter in Griechenland beauftragt werden. Bei AP & Generalis rechnen wir die entsprechenden Koordinationsarbeiten zum jeweils vereinbarten Stundensatz ab.

Bei weiteren Fragen zum Verfahren des Immobilienverkaufs in Griechenland und den damit verbundenen Kosten stehen Ihnen Rechtsanwalt Dr. Nikolaos Athanasiadis und Rechtsanwältin Despina Chatzipolichroni von AP & Generalis jederzeit 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