

AP & GENERALIS LEITFADEN

Immobilienkäufe in Griechenland seit 1.1.2024 über die notariell geführte digitale Immobilienakte

Mit 1. Januar 2024 wurde in Griechenland die sog. digitale Immobilienakte (ηλεκτρονικός φάκελος ακινήτου) eingeführt. Die Arbeit der Notariate soll damit nahezu vollständig digitalisiert werden, so dass alle notwendigen Bescheinigungen der Behörden in der digitalen Immobilienakte des Notariats zusammengeführt werden. Damit soll auch eine beschleunigte und transparentere Abwicklung verbunden sein.

Stellen Sie sich vor, Sie reisen nach Griechenland schauen sich Ihr Traumhaus auf einer griechischen Insel oder auf dem Festland an, treffen sich mit dem Verkäufer, einigen sich über den Kaufpreis, rufen einen Notar an und in wenigen Tagen können Sie einen notariellen Kaufvertrag unterzeichnen. Alle weiteren Abwicklungen erfolgen elektronisch über die digitale Immobilienakte, welche der Notar für Sie einrichtet. Die gesamte Abwicklung ist für Sie als Ausländer viel sicherer, weil mit dem Anruf und der Beauftragung des Notariats,

- die Immobilie für Sie bereits automatisch reserviert ist und nicht mehr an jemand anders verkauft werden kann
- das gesamte Verfahren digital begleitet und nachvollziehbar wird
- alle Zahlungen inklusive der Kaufpreiszahlung nur noch per Banküberweisung (oder Bankscheck) erfolgen können.

In etwa so, hat sich das griechische Ministerium für Digital Governance die Zukunft der Immobilientransaktionen in Griechenland vorgestellt und dafür das Verfahren des Immobilienerwerbs über die digitale Immobilienakte eingeführt¹. Auch wenn nicht alle Ziele auf Anhieb auch für ausländische Käufer so leicht umgesetzt werden können und auch für Transaktionen zwischen Inländern einige Anpassungen noch stattfinden müssen, ist mit der Einführung der digitalen Immobilienakte ein wichtiger Meilenstein in der Digitalisierung und Beschleunigung des Verfahrens des Immobilienerwerbs in Griechenland gesetzt worden.

¹ Veröffentlicht im Regierungsanzeiger ΦΕΚ Β' 2/03.01.2024.

Nach einem kurzen Überblick des alten Verfahrens erhalten Sie unter II. die wichtigsten Neuerungen des digitalen Verfahrens zusammen mit einem Überblick der wichtigsten Auswirkungen für ausländische Käufer unter III.

I. Bisheriges Verfahren:

Aktuell wird bei einem Grundstücks- bzw. Immobilienerwerb nach Einigung der Vertragsparteien vom Käufer ein Notariat beauftragt, das dann an den Verkäufer eine Liste mit den erforderlichen Dokumenten (in der Regel: Eigentumstitel, Pläne, Gebäudeausweis, Energieausweis, baurechtliche Regelungsbescheinigungen, steuerliche Bescheinigungen etc.) übermittelt. Nachdem der Verkäufer diese Unterlagen selbst beschafft hat und ans Notariat im Original übermittelt hat, werden diese überprüft und im Anschluss die Grunderwerbsteuererklärung eingereicht und der Kaufvertrag beurkundet. Der beurkundete Kaufvertrag muss dann in notarieller Abschrift beim zuständigen Grundbuchamt von Käuferseite eingereicht werden. Ebenso müssen sich die Vertragsparteien selbst um die Meldung der Immobilie beim Finanzamt kümmern. Das Verfahren wird bisher maßgeblich vom Notariat, aber auch vom Verkäufer vorangetrieben, weil letzterer alle Bescheinigungen und Dokumente, die das Notariat anfordert, einholen und dem Notariat liefern muss.

II. Verfahren mit der notariell geführten, digitalen Immobilienakte:

Mit der nunmehr eingeführten digitalen Akte erhält das Notariat vom Verkäufer die Befugnis, digital bei allen Ämtern die erforderlichen Bescheinigungen abzurufen und in der digitalen Immobilienakte zusammen zu führen. Durch die Vernetzung von Finanzamt, Technischer Kammer Griechenland und dem Grundbuchamt, kann das Notariat die erforderlichen Bescheinigungen selbst (ohne einen zusätzlichen Aufwand auf Verkäuferseite) und damit viel schneller und effektiver einholen.

Das Besondere daran ist, dass mit der Einrichtung der digitalen Akte vom Notariat und der Bestätigung dieser durch die Vertragsparteien, die zu verkaufende Immobilie quasi reserviert und für weitere Abwicklungen gesperrt wird.²

Nachdem das Notariat alle erforderlichen Bescheinigungen abgerufen und in der Akte zusammengeführt hat, kann ebenfalls vom Notariat die Grunderwerbsteuererklärung im System hochgeladen und anschließend der Kaufvertrag beurkundet werden. Nach Beurkundung lädt das Notariat den Kaufvertrag ins System hoch und verbindet die digitale Akte mit dem

² Solange noch die Wahlmöglichkeit zwischen altem und neuem System besteht, wäre es theoretisch auch möglich, dass der Verkäufer das Grundstück/die Immobilie parallel dazu nach dem alten System verkauft. In der Regel überprüft das Notariat aber auch bei Kaufabwicklungen nach altem System, ob hier nicht bereits eine digitale Immobilienakte angelegt und das Objekt reserviert ist.

Grundbuchamt. Die Käufer können abschließend im System die zu entrichtende Gebühr des Grundbuchamtes abrufen und online begleichen.

Den jeweiligen Fortschritt des Verfahrens können die Parteien in der digitalen Immobilienakte jederzeit abrufen und dabei direkt verfolgen, wie die einzelnen Punkte der digitalen Checkliste von rot auf grün übergehen.

Ein Nachteil der digitalen Akte ist aktuell darin zu sehen, dass diese nur für Regionen Anwendung finden kann, in denen der Übergang vom Kataster zum Grundbuchamt vollständig abgeschlossen ist. Aus diesem Grund ist die Nutzung der digitalen Akte auch noch nicht zwingend, es kann somit auch ohne Nutzung der digitalen Akte nach dem alten Verfahren notariell beurkundet werden.

Leider findet die digitale Immobilienakte in dieser ersten Phase nur auf Transaktionen zwischen Privatpersonen und noch nicht auf Verkäufe von Neubauten Anwendung, welche in der Regel von Bauträgergesellschaften errichtet und verkauft werden.

III. Anwendung und Sicherheit für ausländische Käufer/innen von Immobilien in Griechenland

Das Verfahren der digitalen Akte basiert im Wesentlichen auf den bereits digitalisierten Verfahren des griechischen Finanzamtes, der griechischen Techniker Kammer und des Grundbuchamtes, welche verbunden das gesamte Verfahren automatisieren und beschleunigen. Für Ausländer sind diese Systeme nur über eine griechische Steuernummer, welche vor Beginn des Verfahrens noch zu beschaffen ist, zugänglich. Damit alles digital funktioniert, ist ferner eine griechische Mobilfunknummer erforderlich, welche zur Authentifizierung der Vorgänge eingesetzt wird und ein griechisches Bankkonto für die Zahlung der Umschreibungsgebühren beim Grundbuchamt.

Es empfiehlt sich daher für ausländische Käufer den beauftragten Rechtsanwalt auch mit diesen Befugnissen auszustatten, damit die Beteiligung des ausländischen Käufers im Verfahren der digitalen Akte von vornherein sichergestellt ist.

Thema Sicherheit: Das Verfahren der digitalen Immobilienakte sorgt im gesamten Prozess zwar für mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit, bietet aber noch nicht hinreichende Sicherheit in Bezug auf die Richtigkeit der Eintragungen im Kataster und Grundbuchamt und der Rechtmäßigkeit von durchgeführten baurechtlichen Regelungen der zu erwerbenden Immobilien. Besonders ausländischen Käufern ist daher die Beauftragung eines Rechtsanwaltes und eines Bauingenieurs, der die genannten Punkte sicherstellt, nach wie vor zu empfehlen.

Zusammenfassung

Der große Vorteil der digitalen Immobilienakte liegt darin, dass sie mit allen wichtigen Services, wie Finanzamt, Techniker Kammer und Grundbuchamt, verbunden ist. Das Kaufobjekt wird durch Bestätigung der Vertragsparteien reserviert, sodass der Verkäufer darüber grundsätzlich nicht

mehr anderweitig verfügen kann. Des Weiteren ist die Grundbucheintragung und die Meldung des Erwerbs beim griechischen Finanzamt nun auch automatisiert. Trotz anfänglicher Anwendungs- und Anpassungsschwierigkeiten, welche es sicher geben wird, kann generell davon ausgegangen werden, dass das neue Verfahren zeitnah den Prozess des Immobilienkaufs in Griechenland beschleunigen und optimieren wird.

Dort wo dies bereits möglich ist, empfehlen wir sowohl Käufer/innen als auch Verkäufer/innen, sich für das Verfahren mit der digitalen Akte zu entscheiden. Für Käufer ist dies auch aus einem anderen Grund vorteilhaft. Sie erhalten nämlich nach Abschluss des Verfahrens alle relevanten Unterlagen digital zusammengeführt. Bei einem späteren Weiterverkauf liegen dann alle erforderlichen Unterlagen leicht abrufbar vor.

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

AP & Generalis

Immobilienteam



Chr. Lada 1 – GR 10561 Athens – Greece
Tel. +30 210 32 39 800 – mail@apgp.eu – www.apgp.eu
Members of EUCONNEX and DIRO