



PRAKTISCHE ANLEITUNGSSERIE

Erwerb, Eigentum und Veräußerung von Immobilien in Griechenland

für deutschsprachige Käufer, Eigentümer und
Verkäufer

Einleitung

Der Erwerb, Besitz und Verkauf von Immobilien in Griechenland unterliegt einer Reihe rechtlicher und steuerlicher Besonderheiten, die sich in wesentlichen Punkten von den in Deutschland und Österreich gewohnten Abläufen unterscheiden. Von der notariellen Beurkundung über das Grundbuch- und Katastersystem bis hin zu steuerlichen Melde- und Zahlungspflichten gelten in Griechenland eigene gesetzliche Vorgaben, deren Kenntnis für eine reibungslose und rechtssichere Transaktion unerlässlich ist.

Das vorliegende Merkblatt richtet sich an deutschsprachige Käufer, Eigentümer und Verkäufer von Immobilien in Griechenland und soll einen praxisnahen Überblick über die wichtigsten rechtlichen und steuerlichen Aspekte in den drei zentralen Phasen des Immobiliengeschäfts geben: dem **Erwerb** von Immobilieneigentum, der **Phase des Eigentums und der Nutzung** sowie der **Veräußerung und Übertragung**. Für jede dieser Phasen werden sowohl die rechtlichen Rahmenbedingungen als auch die damit verbundenen steuerlichen und finanziellen Fragestellungen dargestellt.

Ziel dieses Merkblatts ist es, Ihnen als Orientierungshilfe zu dienen und Sie für typische Fallstricke – etwa im Zusammenhang mit baurechtlichen Abweichungen, steuerlichen Meldepflichten oder erbrechtlichen Besonderheiten – frühzeitig zu sensibilisieren. Es ersetzt jedoch keine individuelle rechtliche und steuerliche Beratung, die aufgrund der Komplexität der Materie und der Besonderheiten des Einzelfalls stets empfohlen wird.

A. Erwerb von Immobilieneigentum

I. Rechtliche Aspekte

1. Formvorschriften beim Immobilienerwerb in Griechenland

Der Erwerb von Grundstücken oder Immobilien unterliegt auch in Griechenland strengen Formvorschriften. Gemäß Art. 1033 i.V.m. Art. 369 des griechischen Zivilgesetzbuches (grZGB) bedarf der Kaufvertrag über Immobilien zwingend der notariellen Beurkundung.

Im Gegensatz zu anderen Rechtsordnungen, wird der Kaufvertrag in Griechenland grundsätzlich vom Notar aufgesetzt. Die Vertragsparteien -- oder

deren anwaltliche Vertreter -- erhalten den Entwurf im Anschluss zur Prüfung und gegebenenfalls zur Ergänzung. Die in anderen Ländern übliche Praxis, dass Rechtsanwälte den Vertragsentwurf ausarbeiten und diesen zur Beurkundung ans Notariat übermitteln, ist im griechischen Rechtsverkehr nicht gebräuchlich.

Das notarielle Formerfordernis gilt für sämtliche Verfügungen über Immobilien, also nicht nur für Kaufverträge, sondern auch für Schenkungen, Erbschaftsannahmen, Belastungen (z. B. Hypotheken) und Vorverträge. Auch Vorverträge bedürfen der notariellen Form. Allerdings werden diese nicht im Grundbuch eingetragen. Sie enthalten jedoch regelmäßig zugunsten des Käufers eine Regelung, die es erlaubt, zur Sicherung geleisteter Kaufpreisanzahlungen eine Hypotheksvormerkung im Grundbuch einzutragen.

Der Eigentumsübergang an einer Immobilie erfolgt gemäß Art. 1192, 1194 und 1198 grZGB erst mit der Eintragung des Rechtsakts im Grundbuch oder Katasteramt. Die notarielle Beurkundung allein begründet noch keinen Eigentumswechsel. Die Eintragung ist zugleich Voraussetzung für die Entstehung aller sonstigen dinglichen Rechte, etwa im Fall einer Schenkung oder Belastung der Immobilie.

Auch in Griechenland gilt der Publizitätsgrundsatz des Grundbuchs. Dieser ermöglicht es Dritten, die dinglichen Rechte sowie etwaige Belastungen eines Grundstücks einzusehen und deren rechtlichen Bestand zu überprüfen. Dadurch wird die Rechtssicherheit im Grundstücksverkehr gewährleistet und der absolute Charakter der dinglichen Rechte -- also ihre Wirkung gegenüber jedermann -- sichergestellt.

2. Inhaltliche Regelungen

Griechische notarielle Kaufverträge sind umfangreicher (regelmäßig zwischen 30 und 50 Seiten, aber auch 100 Seiten sind nicht ungewöhnlich), da einerseits die Eigentumshistorie ausführlich dargestellt wird und auch die zwingend erforderlichen Dokumente (steuerliche Dokumente, baurechtliche Dokumente etc.) breiten Raum einnehmen und im Vertrag ausdrücklich und detailliert aufgeführt werden.

Im Einzelnen werden in griechischen Kaufverträgen folgende Regelungen getroffen:

- In Griechenland enthalten notarielle Kaufverträge auch heute noch regelmäßig eine ausführliche Beschreibung der Lage der Immobilie sowie eine Darstellung der Eigentumshistorie. Diese Praxis hat sich

historisch entwickelt: Vor Einführung eines flächendeckenden Grundbuchsystems existierten lediglich Katasterämter, wodurch zur eindeutigen Identifizierung der Immobilie umfangreiche Angaben erforderlich waren. Obwohl mittlerweile Grundstücke und Wohnungseigentumsrechte im Grundbuch hinreichend bestimmt und identifizierbar sind, hat sich diese detaillierte Darstellung in der notariellen Praxis aus Gründen der Rechtssicherheit weitgehend erhalten.

- Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten. In griechischen Kaufverträgen wird der vereinbarte Kaufpreis aber auch der vom Notariat anhand der Vorgaben des Finanzamts errechnete Einheitswert der Immobilie genannt. Ferner werden ausführliche Regelungen zur Art der Kaufpreiszahlung getroffen. Der Kaufpreis wird häufig bei Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages per Bankscheck oder per Instant-Überweisung geleistet. Wird der Kaufpreis gestundet, so werden umfassende Regelungen zur Absicherung des Verkäufers vor einem Zahlungsausfall getroffen.
- Garantien und Freistellung von Lasten. Ist die Immobilie lastenfrei oder wurde die Lastenfreiheit noch vor Unterzeichnung des Vertrages hergestellt, so wird im Vertrag die Lastenfreiheit festgehalten und vom Verkäufer garantiert. Bei noch bestehenden Lasten wird die Löschung garantiert und sichergestellt.
- Gewährleistung. Beim Verkauf von Bestandsimmobilien wird die Haftung für Sachmängel regelmäßig vertraglich ausgeschlossen. Beim Erwerb von Neubauten gilt hingegen folgende gesetzliche Baugewährleistung:
 - 5 Jahre für allgemeine Baumängel,
 - bis zu 10 Jahre für statisch relevante Bauteile (z. B. Tragwerk).

Darüber hinaus gewähren viele Bauunternehmen freiwillig vertragliche Garantien, etwa 2 Jahre für Elektro- oder Sanitärinstallationen.

3. Typischer Verlauf des Immobilienerwerbs

Kurz zusammengefasst verläuft der typische Immobilienkauf in Griechenland wie folgt. Kaufentscheidung, Verhandlung mit Verkäufer, rechtliche und technische Prüfung der Immobilie, privatschriftlicher oder notarieller Vorvertrag, notarieller Kaufvertrag und anschließend Umschreibung im Grundbuch. Bei ausländischen Käufern ist noch eine griechische Steuernummer erforderlich und in der Regel eine notarielle Vollmacht an einen Rechtsanwalt.

Die Schritte im Einzelnen:

a) Kaufentscheidung

Nicht alle Immobilien sind gleich. Wenn man sich in Deutschland auf einem Immobilienportal Immobilien anschaut, kann man davon ausgehen, dass alle Immobilien baurechtskonform errichtet wurden und keine Illegalitäten vorliegen. Dies ist in Griechenland nicht zwingend der Fall. Viele Immobilien weisen Abweichungen von der ursprünglichen Baugenehmigung auf, die im Einzelfall gravierend sein können und nicht immer hinreichend baurechtlich geregelt sind. Eine Villa auf einer griechischen Insel kann im Extremfall mit einer Baugenehmigung für 150 qm errichtet und ohne Genehmigung um 200 qm erweitert worden sein. Im Maklerexposé und im Internet ist dies jedoch für den Käufer nicht immer erkennbar. In vielen Fällen kann es daher ratsam sein, einen Fachmann bereits bei der Auswahl der richtigen Immobilie zu konsultieren, um spätere Deal-Breaker gleich zu Beginn zu identifizieren.

b) Kaufpreisverhandlungen

Hat man die richtige Immobilie gefunden, finden direkt mit dem Verkäufer oder mit Unterstützung des Immobilienmaklers Verhandlungen zum Kaufpreis statt. Hier ist häufig genauer festzuhalten, ob Zubehör, Mobiliar, Photovoltaikanlage oder ähnliches im Preis enthalten und mitverkauft werden. Wird der Kaufpreis aus Eigenkapital geleistet oder steht der Betrag aufgrund einer Finanzierung in Deutschland bereits zur Verfügung, kann es bei den Kaufpreisverhandlungen hilfreich sein, darauf hinzuweisen, dass der Kaufpreis unmittelbar zur Verfügung steht.

c) Vorvertrag: notariell oder privatschriftlich

Haben die Kaufpreisverhandlungen stattgefunden, so wird vom Verkäufer in nahezu allen Fällen ein Vorschuss verlangt und für diese Zahlung ein privatschriftlicher Vorvertrag vorgeschlagen. Zu beachten ist, dass eine solche Vereinbarung nur einen Nachweis der Zahlung darstellt, den Verkäufer aber nicht hinreichend bindet und auch im Fall eines Scheiterns, die Rückzahlung des Vorschusses nicht sichert. Empfohlen wird daher ein notarieller Vorvertrag, welcher vollstreckbar ist, davor schützt, dass der Verkäufer später einen

höheren Kaufpreis verlangt und den Zeitrahmen sowie die Voraussetzungen für den abschließenden notariellen Kaufvertrag verbindlich regelt.

d) Anwalt

Die Vertretung von einem Rechtsanwalt ist bei Immobilien-Kaufverträgen in Griechenland nicht gesetzlich vorgeschrieben, wegen der bestehenden Besonderheiten aber bei ausländischen Käufern zu empfehlen. Ein Rechtsanwalt sollte in jedem Fall spätestens vor der Unterzeichnung eines Vorvertrages und einer etwaigen Anzahlung beauftragt werden. Der Rechtsanwalt übernimmt dann: 1) die Koordination der Unterzeichnung einer notariellen Vollmacht, 2) die Beantragung einer griechischen Steuernummer für den Käufer sowie 3) die Durchführung einer rechtlichen und Koordination einer technischen Überprüfung der Immobilie.

e) Rechtliche Prüfung

Die rechtliche Überprüfung der Eigentumsverhältnisse sowie etwaiger Belastungen der Immobilie sollte so früh wie möglich und vor jeglicher Anzahlung durchgeführt werden. Über die Prüfung beim Grundbuch und Katasteramt empfiehlt es sich aber auch weitere Punkte zu überprüfen.

Eine umfassende rechtliche Prüfung sollte die Richtigkeit von Informationen in Maklerexposés und sonstigen schriftlichen Angaben zur Immobilie sowie eine erste Einschätzung der baurechtlichen Rechtmäßigkeit der Immobilie beinhalten. Ferner sollten sorgsam alle relevanten Unterlagen der Immobilie eingeholt und überprüft werden. Exemplarisch wären zu nennen: Elektronischer Gebäudeausweis, Grundrisse, topografischer Plan, Teilungserklärung, Energiepass, Service-Verträge.

f) Technisch baurechtliche Prüfung

In Griechenland ist der Verkäufer verpflichtet, eine Rechtmäßigkeitsbescheinigung von einem Bauingenieur vorzulegen. In dieser Bescheinigung wird festgehalten, ob die Immobilie der Baugenehmigung entspricht oder etwaige Abweichungen nachträglich baurechtlich geregelt wurden. Da nach einem Verkauf nachträgliche baurechtliche Regelungen nicht mehr möglich sind, empfiehlt es sich grundsätzlich, die Bescheinigung des Bauingenieurs des Verkäufers auch von einem eigenen Bauingenieur überprüfen zu lassen und gegebenenfalls noch rechtzeitig Ergänzungen vor einem Erwerb zu verlangen. Die Baurechtmäßigkeit ist auch deswegen relevant, da nach griechischem Recht

nur eine baurechtskonforme Immobilie veräußert werden kann. Erwirbt man daher eine baurechtswidrige Immobilie (weil die Rechtmäßigkeitsbescheinigung des Bauingenieurs des Verkäufers unvollständig oder nicht korrekt ist), so kann dies bei einem künftigen Weiterverkauf zu erheblichen Komplikationen führen.

g) Notarielle Vollmacht

Um erforderliche Behördengänge in Griechenland und wiederholte Anreisen zu vermeiden, empfiehlt es sich, den beauftragten Rechtsanwalt rechtzeitig mit einer notariellen Vollmacht zu bevollmächtigen. Am einfachsten ist es, dies während eines Griechenlandaufenthalts (etwa im Rahmen der Besichtigung der Immobilie) bei einem griechischen Notar zu erledigen, idealerweise gleich bei dem Notariat, das auch die Vorbereitung des Kaufvertrags später übernimmt. Mit dieser Vollmacht kann der Rechtsanwalt alle erforderlichen Vorbereitungen durchführen, den Kaufvertrag unterzeichnen, beim Grundbuch registrieren und wenn alles richtig vorbereitet wurde, auch erforderliche Ummeldungen von Anschlüssen durchführen lassen. Befindet sich der Mandant bereits wieder im Ausland so kann die Vollmacht bei einem Notariat oder beim griechischen Konsulat unterzeichnet werden.

h) Griechische Steuernummer

Die Beantragung und Erteilung einer griechischen Steuernummer ist für einen Immobilienkauf in Griechenland zwingend erforderlich. Wichtig ist, dass ausländische Käufer im System auch richtig als nicht Gebietsansässige gemeldet werden. Die Beantragung erfolgt mit der oben genannten notariellen Vollmacht. Mit Erteilung der Steuernummer erhält der Käufer auch Zugang zum online-Steuersystem TAXISNET über das auch alle notwendigen Steuerklärungen durchgeführt werden (vergleichbar mit Elster in Deutschland oder FinanzOnline in Österreich).

i) Beauftragung des Notariats

Das Notariat wird in Griechenland vom Käufer beauftragt, der auch vollständig die Kosten des Notariates trägt. Das Notariat wird beauftragt mit:

- der Erstellung der Liste, der vom Verkäufer einzureichenden Unterlagen und Bescheinigungen.
- Vorbereitung des Vertragsentwurfs

Für die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages sind in Griechenland vom Verkäufer zahlreiche Bescheinigungen zu beschaffen und dem Notariat im

Original vorzulegen. Es ist deshalb besonders wichtig, dass das Notariat den Verkäufer frühzeitig in einer ausführlichen Liste die notwendigen Bescheinigungen auflistet, damit dieser umgehend mit der Einholung der Dokumente beginnen kann. Parallel dazu bereitet das Notariat den Vertragsentwurf vor und übermittelt diesen den Vertragsparteien, damit diese abschließend etwaige weiter vereinbarte Klauseln einfügen können.

j) Begleichung der Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer muss in Griechenland vor Beurkundung des Kaufvertrages nachweislich beglichen worden sein. Die Grunderwerbsteuererklärung wird vom Notariat online hochgeladen und von den Parteien über ihren Account beim griechischen Finanzamt angenommen. Nach Annahme der Grunderwerbsteuererklärung ergeht der Steuerbescheid automatisch. Die festgesetzte Steuer ist innerhalb von 3 Werktagen zu begleichen. Der Betrag kann dann vom ausländischen Konto des Käufers direkt auf das Konto des griechischen Finanzamtes überwiesen werden.

k) Bei belasteten Immobilien Freistellungsbescheinigung bei der Bank

Bei belasteten Immobilien ist bei der Bank eine Freistellungsbescheinigung einzuholen. Diese Bescheinigung ist rechtzeitig zu beantragen, damit entweder noch die Löschung der Belastung beantragt werden kann oder entsprechende Regelungen im notariellen Kaufvertrag getroffen werden können.

l) Berichterstattung an den Käufer mit summarischer Übersetzung

Wurde ein Rechtsanwalt beauftragt, so erhält der Käufer einen Bericht mit einer Zusammenfassung aller rechtlich relevanten Informationen, den Bericht des Bauingenieurs sowie eine summarische Übersetzung des notariellen Kaufvertragsentwurfes. Nach entsprechender Freigabe kann der notarielle Kaufvertrag unterzeichnet werden bzw. noch Änderungswünsche an das Notariat gerichtet werden.

m) Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages

Der Käufer kann entweder eigenhändig den notariellen Kaufvertrag unterzeichnen (in dem Fall wird der Käufer von einem Dolmetscher begleitet) oder der Vertrag wird vom Rechtsanwalt auf der Grundlage der erteilten

notariellen Vollmacht unterzeichnet. Anders als in Deutschland wird in Griechenland die Kaufpreiszahlung bereits am Tag der Unterzeichnung des Kaufvertrages erwartet, weil nach Unterzeichnung des Kaufvertrages die Registrierung im Grundbuch sehr zeitnah erfolgt. Die Zahlung des Kaufpreiseses kann entsprechend per Bankscheck oder per Instant-Überweisung durchgeführt werden, welche mittlerweile auch innereuropäisch durchgeführt werden kann.

n) Registrierung im Grundbuch und sonstige Ummeldungen

Die Registrierung im Grundbuch kann zwar vom Notariat wird aber in der Regel vom Rechtsanwalt durchgeführt. Die anfallenden Registrierungskosten des Grundbuchs fallen umgehend an und sind innerhalb einer 3-Tagesfrist zu begleichen. Die Zahlung kann auch von einem ausländischen Bankkonto veranlasst werden. Anders als in Deutschland erfolgt die steuerliche Meldung des Immobilienerwerbs noch nicht automatisch. Nach Beurkundung des Kaufvertrags hat hier der beauftragte Rechtsanwalt oder Steuerberater zeitnah eine entsprechende Meldung abzugeben.

o) Laufende Verwaltung und Eröffnung eines Bankkontos

Für den Erwerb der Immobilie ist nach den genannten Verfahrensschritten ein Bankkonto in Griechenland nicht zwingend erforderlich. Soll aber die Immobilie in absehbarer Zeit vermietet werden, so ist die Eröffnung eines Bankkontos in Griechenland in der Regel notwendig.

4. Rechtssicherheit

Die Eintragung von Immobilienrechten erfolgte in Griechenland traditionell über das sog. „Υποθηκοφυλακείο“ (Ypothikofylakeio -- Hypothekenamt), ein personenbasiertes Register. Dort wurden sämtliche dingliche Rechte (z. B. Eigentum, Hypotheken, Pfändungen etc.) unter dem Namen der jeweiligen natürlichen oder juristischen Person erfasst. Eine Überprüfung der Eigentumsverhältnisse sowie etwaiger Belastungen war ausschließlich durch persönliche Einsichtnahme beim örtlich zuständigen Hypothekenamt möglich. Befand sich die Immobilie etwa auf der Insel Zakynthos, musste das dortige Amt aufgesucht werden, um eine rechtssichere Auskunft zu erhalten.

In den letzten Jahren befindet sich Griechenland in einem weitreichenden Reformprozess, bei dem das analoge, personenbasierte System des Ypothikofylakeio schrittweise durch das moderne, digitalisierte und grundstücksbezogene Kataster- und Grundbuchsystem „Κτηματολόγιο“ (Ktimatologio) ersetzt wird. Dieses entspricht in Aufbau und Funktion weitgehend den Grundbuchsystemen anderer europäischer Länder, insbesondere dem deutschen und österreichischen Modell. In zahlreichen Regionen -- darunter Großstädte wie Athen, Thessaloniki und Patras sowie viele Inseln wie Kreta, Mykonos, Santorin und Zakynthos -- ist das neue System bereits implementiert. Einsichtnahmen in das Grundbuch sind dort nicht nur vor Ort, sondern auch elektronisch über das Internet möglich. Zugangsberechtigte Personen, insbesondere Rechtsanwälte, können Eigentumsverhältnisse sowie Belastungen online einsehen, Grundbuchauszüge und relevante Verträge herunterladen und somit eine umfassende und rechtssichere Prüfung durchführen.

Aus historischen Gründen bestehen auf bestimmten Inseln, insbesondere Rhodos und Kos, weiterhin eigenständige Grundbuchsysteme nach italienischem Vorbild, die ebenfalls grundstücksbezogen arbeiten, jedoch nicht elektronisch zugänglich sind. Für diese Regionen bleibt die persönliche Einsichtnahme vor Ort auch künftig erforderlich.

Der in Griechenland ebenfalls geltende Publizitätsgrundsatz gewährleistet, dass dingliche Rechte und Belastungen für Dritte ersichtlich und überprüfbar sind. Dies dient dem Schutz des guten Glaubens, fördert die Rechtssicherheit im Immobilienverkehr und unterstreicht den absoluten Charakter dinglicher Rechte, also deren Wirkung gegenüber jedermann.

5. Nationale Besonderheiten

a) Anderkonten

In Griechenland gibt es keine notariellen Anderkonten und auch keine Eigentumsvormerkung zum Schutz des Käufers vor Zwischenverfügungen oder Belastungen des Kaufgegenstandes vor der Eigentumsübertragung. Aus diesem Grund wird der notarielle Kaufvertrag nach seiner Unterzeichnung schnellstmöglich, in der Regel gleich am nächsten Tag beim Kataster- und Grundbuchamt zur Umschreibung eingereicht.

b) Kaufpreiszahlung

In der Praxis ist es insbesondere bei sicherheitsorientierten Verkäufern üblich, dass die Kaufpreiszahlung am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags durch Übergabe eines bankbestätigten Schecks (sog. Bankscheck) erfolgt. Der Käufer bringt in diesem Fall den Bankscheck zur notariellen Vertragsunterzeichnung mit und übergibt ihn unmittelbar im Rahmen der Beurkundung an den Verkäufer. Die Übergabe des Bankschecks stellt die ordnungsgemäße Erfüllung der Kaufpreisverpflichtung dar.

Diese Zahlungsweise ist grundsätzlich auch für ausländische Käufer möglich, setzt jedoch voraus, dass der Käufer über ein Bankkonto bei einer in Griechenland ansässigen Bank verfügt.

Die Kontoeröffnung durch ausländische Staatsangehörige erfordert in der Regel einen zeitlichen Vorlauf, da diverse Nachweise aus dem Herkunftsland einzureichen, gegebenenfalls zu übersetzen und von der Bank zu prüfen sind. Es ist daher empfehlenswert, die Kontoeröffnung frühzeitig im Rahmen der Transaktionsvorbereitung zu veranlassen.

Neben der Zahlung per Bankscheck haben sich in der Praxis auch die folgenden Alternativen bewährt:

- **Überweisung des Kaufpreises innerhalb einer vertraglich festgelegten Frist:**

Die Parteien vereinbaren, dass der Kaufpreis innerhalb einer im Kaufvertrag bestimmten Frist -- üblicherweise zehn (10) Kalendertage -- auf ein Konto des Verkäufers zu überweisen ist. Zur Absicherung des Verkäufers wird der Vertrag unter der auflösenden Bedingung der fristgerechten Kaufpreiszahlung abgeschlossen. Erfolgt die Zahlung nicht innerhalb der gesetzten Frist, ist der Verkäufer berechtigt, den Kaufvertrag auf Kosten des Käufers rückabzuwickeln.

Nach ordnungsgemäßer Zahlung wird eine gesonderte Tilgungsurkunde (Löschungs- oder Zahlungsbestätigung) errichtet und zur Eintragung beim Grundbuchamt vorgelegt.

- **Echtzeitüberweisung (Instant Payment):**

Innerhalb der Europäischen Union besteht zunehmend die Möglichkeit, Kaufpreiszahlungen im Wege einer Echtzeitüberweisung durchzuführen. Der Betrag wird in diesem Fall während der Beurkundung unmittelbar auf dem Konto des Verkäufers gutgeschrieben, sodass die Zahlung im Kaufvertrag als erfolgt dokumentiert werden kann. Der Vorteil dieser Variante liegt darin, dass aufwendige vertragliche Regelungen zur Stundung oder zum Umgang mit Zahlungsstörungen entfallen können.

c) Technische/baurechtliche Prüfung

Voraussetzung für den Verkauf einer bebauten Immobilie ist in Griechenland die Vorlage eines elektronischen Gebäudeausweises. Teil dieses Gebäudeausweises ist auch die Bescheinigung des ausstellenden Bauingenieurs, dass das Gebäude keine baurechtlichen Unregelmäßigkeiten ausweist oder falls es solche ausweist, dass diese baurechtlich geregelt wurden. Zu beachten ist, dass nur Unregelmäßigkeiten geregelt werden könne, welche schon vor dem 27.07.2011 Bestand hatten. Unregelmäßigkeiten nach diesem Stichtag können nicht mehr geregelt werden und bleiben im Fall des Erwerbs einer solchen Immobilie illegal, mit allen rechtlichen Folgen die daraus resultieren können.

Der Gebäudeausweis ist von einem Bauingenieur, der vom Verkäufer beauftragt wird, vorzulegen.

Auch wenn dieser sorgsam arbeitet, kann es bei größeren Investitionsvorhaben ratsam sein, dass auch ein eigener Bauingenieur den Gebäudeausweis und die Bauunterlagen überprüft, die dem Gebäudeausweis zugrunde gelegt wurden, um sicherzustellen:

- dass die baurechtlich geregelten Flächen des Gebäudes auch tatsächlich vor dem Stichtag bestanden haben und
- dass auch alle auf dem Grundstück befindlichen Bauten von der baurechtlichen Regelung erfasst wurden. Werden nämlich Bauten bewusst oder aus Nachlässigkeit nicht erfasst, ist eine baurechtlicher Regelung nach Abschluss des Erwerbs nicht mehr möglich

d) Finanzierung

Die Finanzierung des Immobilienkaufs von griechischen Banken ist in der Regel für ausländische Käufer aufwändig. Zu beachten ist vor Allem, dass die meisten Banken in Griechenland den Kreditbetrag erst nach Unterzeichnung und abgeschlossener Eintragung der Hypotheksvormerkung im Grundbuch auszahlen. Dadurch kann es zu erheblichen Verzögerungen bei der Zahlung des Kaufpreises kommen.

II. Steuerliche und finanzielle Aspekte

1. Kosten des Erwerbs

Das Honorar des Notariats errechnet sich anhand eines gesetzlichen Tarifs und beträgt in der Regel 1,2% vom Kaufpreis (mindestens aber ca. 1000 Euro) sowie Kosten für Auslagen/Abschriften, die sich üblicherweise auf ca. 300 Euro belaufen. Die Notariatskosten sind ausschließlich von den Käufern zu tragen.

Die übliche Maklergebühr beträgt 2-3% zuzüglich 24% MwSt., wobei internationale Maklergesellschaften auch höhere Provisionen ansetzen.

Sofern man als Käufer die baurechtliche Überprüfung der Immobilie wünscht, ist mit einem Betrag ab 400 Euro zu rechnen (je nach Größe und Zustand der Immobilie auch mehr).

Beauftragt man einen Steuerberater mit der Beantragung der Steuernummer, sowie als Zustellungsbevollmächtigten, fallen hier ca. 250 Euro pro Jahr an.

2. Steuerbelastung

Die Käufer sind Schuldner der Grunderwerbsteuer sowie der Gemeindeabgaben, welche aktuell bei 3% (Grunderwerbsteuer) sowie 0,9% (Gemeindeabgaben) des Kaufpreises liegen. Besonderheit in Griechenland: Liegt der steuerliche Einheitswert der Immobilie über dem Kaufpreis, wird dieser als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Handelt es sich bei der Immobilie um einen Neubau, der zum ersten Mal verkauft wird, fällt statt der Grunderwerbsteuer die Mehrwertsteuer an. Diese beträgt aktuell 24% und kann den Erwerb daher empfindlich verteuern.

Mit entsprechendem Antrag, können Bauträger bei Neubauten die Anwendung der Mehrwertsteuer aktuell jedoch noch aussetzen lassen.

Es ist daher stets zu empfehlen, diese Frage vorab zu klären und von der Verkäuferseite ggfs. die Vorlage einer Bestätigung zu verlangen, welche belegt, dass vorliegend ein Antrag auf Befreiung gestellt und diesem stattgegeben wurde.

3. Weitere Kosten

Zu den oben genannten Kosten und Steuern kommen noch die Grundbuchkosten für die Eintragung der Verträge, die ebenfalls von der Käuferseite zu zahlen sind. Diese betragen üblicherweise ca. 0,85% vom Kaufpreis.

In Summe (also Honorar, Steuern, Kosten) sollten Käufer mit Käuferwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 11% vom Kaufpreis rechnen.

B. Eigentum und Nutzung der Immobilie

I. Rechtliche Aspekte

1. Pflichten des Eigentümers

Nach dem Erwerb einer Immobilie in Griechenland ist der neue Eigentümer verpflichtet, die Immobilie eigenständig im Rahmen der sogenannten E9-Steuererklärung beim zuständigen Finanzamt zu melden.

Diese Meldung erfolgt nicht automatisch mit der Umschreibung im Grundbuch (Ktimatologio), sondern muss vom Erwerber selbst, seinem bevollmächtigten Anwalt oder Steuerberater fristgerecht eingereicht werden.

Der Abschluss einer Feuer- bzw. Wohngebäudeversicherung ist in Griechenland gesetzlich (derzeit) nicht verpflichtend, wird jedoch ausdrücklich empfohlen. Neben dem Schutz vor Schäden -- insbesondere durch Brand -- besteht ein steuerlicher Anreiz: Bei bestehender Gebäudeversicherung reduziert sich die jährlich zu zahlende Grundsteuer (ENFIA) um 20 %.

Darüber hinaus hat der Eigentümer sicherzustellen, dass von der Immobilie keine Gefahr für Dritte ausgeht. Dies umfasst insbesondere bei unbebauten Grundstücken oder Gärten die Pflicht, trockenes Pflanzenmaterial sowie überhängende oder abgestorbene Äste zu entfernen, um die Brandgefahr -- insbesondere in den Sommermonaten -- zu minimieren.

2. Sonder- und Miteigentum (Wohnungseigentümergeinschaft)

Im Falle des Erwerbs einer Eigentumswohnung richten sich die Rechte und Pflichten des Erwerbers nach der Teilungserklärung sowie der Hausordnung der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft. Diese regeln insbesondere die Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum, die Beteiligung an den laufenden Gemeinschaftskosten sowie die zulässigen und unzulässigen Nutzungsarten.

In der Regel sind störende Nutzungen -- etwa gewerbliche Tätigkeiten oder übermäßige Lärmentwicklung -- in der Hausordnung untersagt.

Soll die Immobilie nicht zur Eigennutzung, sondern zur Kurzzeitvermietung (z. B. über Plattformen wie Airbnb) genutzt werden, ist vor dem Erwerb zu prüfen, ob eine derartige Nutzung laut Teilungserklärung ausdrücklich erlaubt oder untersagt ist. Fehlt eine ausdrückliche Regelung, kann dies zu rechtlichen Auseinandersetzungen mit anderen Miteigentümern führen.

Die Verwaltung der Wohnanlage erfolgt in Griechenland häufig nicht durch professionelle Hausverwaltungen, sondern durch einen der Miteigentümer. Rücklagenbildungen für künftige Instandhaltungen oder größere Reparaturen sind in der Praxis unüblich und bestehen nur in Ausnahmefällen.

II. Finanzielle und steuerliche Aspekte

1. Steuern auf Eigentum

Eigentum an Immobilien/Grundstücken wird mit der Grundsteuer (ENΦΙΑ -- ENFIA) besteuert. Deren Höhe richtet sich danach, ob das Grundstück bebaut ist oder nicht, in welcher Region es liegt und welche Infrastruktur vorhanden ist. Den Steuerbescheid erhält man einmal jährlich (ca. April/Mai) über das Online-Steuersystem Taxisnet.

Daneben fallen zusätzlich Gemeindeabgaben (ΤΑΠ -- TAP) an, die mit der Stromrechnung bezahlt werden.

2. Weitere Kosten (z.B. kommunale Leistungen und andere)

Kommunale Leistungen wie z. B. Müllabfuhr werden über die Gemeindeabgaben bezahlt (also die Stromrechnung).

Die Rundfunkgebühren werden ebenfalls über die Stromrechnung eingezogen.

Für die Strom- und Wasserversorgung muss der Eigentümer einen eigenen Vertrag abschließen.

3. Steuerlicher Wohnsitz und Einkommensteuerpflicht

Nach griechischem Steuerrecht gilt jede Person, die sich mehr als 183 Tage im Kalenderjahr in Griechenland aufhält, als unbeschränkt steuerpflichtig mit ihrem Welteinkommen. In diesem Fall unterliegen nicht nur griechische, sondern auch ausländische Einkünfte der griechischen Einkommensteuer.

Entscheidend für die steuerliche Einstufung ist die korrekte Anmeldung beim zentralen Finanzamt (ΑΑΔΕ). Es gibt kein gesondertes Finanzamt für Auslandsansässige mehr; stattdessen erfolgt die Erfassung zentral unter Angabe des steuerlichen Wohnsitzes. Wer nicht in Griechenland ansässig ist, muss dies bei der Vergabe der griechischen Steuernummer (ΑΦΜ) bzw. bei der Registrierung gegenüber der Steuerbehörde ausdrücklich angeben. Erfolgt keine entsprechende Erklärung, kann die Person automatisch als in Griechenland ansässig geführt werden -- mit der Folge, dass auch ausländische Einkünfte in Griechenland der Besteuerung unterliegen.

Eine fehlerhafte Anmeldung kann somit zu erheblichen steuerlichen Pflichten führen, insbesondere zur Pflicht, das weltweite Einkommen in Griechenland zu deklarieren. Es ist daher dringend anzuraten, die steuerliche Registrierung und Klassifizierung in enger Abstimmung mit einem örtlichen Steuerberater vorzunehmen.

Unabhängig vom steuerlichen Wohnsitz unterliegen jedoch alle Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung von in Griechenland belegenen Immobilien der beschränkten Steuerpflicht in Griechenland.

Das bedeutet: Auch wenn der Eigentümer nicht in Griechenland ansässig ist, müssen diese Einkünfte in Griechenland erklärt und versteuert werden.

3. Veräußerung und Übertragung

I. Rechtliche Aspekte

1. Besondere nationale Regeln zum Immobilienverkauf

In den letzten 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 für den Verkäufer jedoch aufwändiger gestaltet haben. Neben dem europaweit erforderlichen Energiepass der Immobilie, ist seit dem Jahr 2012 auch die Bescheinigung eines Ingenieurs erforderlich, welche im Jahr 2022 in den ebenfalls erforderlichen elektronischen Gebäudeausweis integriert wurde. Darüber hinaus treten insbesondere für ausländische Verkäufer häufig Komplikationen im Zusammenhang mit der ebenfalls für Verkäufer erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des griechischen Finanzamtes auf.

Untenstehend 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:

a) **Der Eigentumstitel**

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

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

b) **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 vor dem Verkauf erstellt.

c) Elektronischer Gebäudeausweis und Bescheinigung des Bauingenieurs

Für den Verkauf einer Immobilie müssen Verkäufer ferner einen elektronischen Gebäudeausweis und eine darin enthaltene Bescheinigung des Bauingenieurs zur Baurechtskonformität dem Notar vorlegen. Der Bauingenieur bestätigt 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.

d) Topografischer Plan

Wird ein Grundstück allein 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 sein, damit der tatsächliche Zustand des zum Verkauf stehenden unbeweglichen Vermögens, den aktuellen Ist-Zustand wiedergibt.

e) 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.

f) 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. Besonders bei ausländischen Verkäufern, die oft nicht durchgängig von einem Steuerberater in Griechenland beraten wurden, ist in jedem Fall eine rechtzeitige Beauftragung eines qualifizierten Steuerberaters zu empfehlen.

Zur Erlangung der Bescheinigung müssen gegebenenfalls Grundsteuer-erklärungen nachgereicht werden 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.

g) Vollmacht an Rechtsanwalt vor Ort

Möchte der Verkäufer einer Immobilie zur Unterzeichnung des Vertrages nicht anreisen, so empfiehlt es sich einen Rechtsanwalt oder einen sonstigen Vertreter in Griechenland rechtzeitig 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 im Anschluss mit einer Apostille versehen werden. Für die Ausstellung der Vollmacht ist mit mindestens 3 Wochen zu rechnen.

Immobilieigentümer, 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 gleich zu Beginn einen Bauingenieur mit der Beantragung und Ausstellung der erforderlichen Bescheinigungen zu beauftragen.

2. Besondere nationale Regeln in Bezug auf Vererbung

a) Das Vererben von Immobilien in Griechenland

Die Vererbung von Immobilien kann im Allgemeinen über ein ausländisches Testament oder über ein in Griechenland verfasstes und bei einem griechischen Notariat hinterlegtes Testament oder nach den Regeln der gesetzlichen Erbfolge erfolgen.

Anders als in Deutschland erfolgt die Erbschaftsannahme aber nicht durch einfache Meldung beim Grundbuchamt, sondern in allen Varianten der Erbfolge in der Regel erst nach einer Erbschaftsannahme, welche in Griechenland notariell vorbereitet und beurkundet werden muss. Auch wenn sich das zuständige Nachlassgericht nicht in Griechenland befindet und es sich bei dem Erben und Erblasser nicht um griechische Staatsangehörige handelt, ist für Immobilien in Griechenland eine notarielle Erbschaftsannahme durchzuführen. Bei der notariellen Erbschaftsannahme handelt es sich um eine notarielle Urkunde, welche im Anschluss ebenfalls beim Grundbuchamt umgeschrieben bzw. eingetragen werden muss.

b) Vorweggenommene Erbfolge

Zur Entlastung der künftigen Erben bietet sich in vielen Fällen eine vorweggenommene Erbfolge an, die in Griechenland regelmäßig in Form einer Schenkung unter Lebenden mit Vorbehalt des Nießbrauchsrechts (επικαρπία) erfolgt. Dabei überträgt der bisherige Eigentümer (zumeist ein Elternteil) das bloße Eigentum an der Immobilie auf die Nachkommen, behält sich jedoch das lebenslange Nutzungsrecht (Nießbrauch) vor. Dies ermöglicht es, weiterhin in der Immobilie zu wohnen oder sie zu vermieten und die Einnahmen daraus zu behalten.

Ein besonderer Vorteil besteht darin, dass Immobilienschenkungen an nahe Verwandte -- insbesondere an Kinder -- in Griechenland aktuell steuerlich begünstigt sind. So sind Schenkungen an Abkömmlinge (Kinder, Enkel) bis zu einem Freibetrag von 800.000 € pro Beschenktem steuerfrei, sofern die Immobilie nachweislich unter diesen Rahmenbedingungen übertragen wird. Dies macht die vorweggenommene Erbfolge durch Schenkung nicht nur zivilrechtlich, sondern auch steuerlich attraktiv.

Vor Durchführung einer solchen Übertragung sollte jedoch stets eine individuelle steuerliche und rechtliche Beratung erfolgen, um die langfristigen Auswirkungen -- insbesondere im Hinblick auf Pflichtteilsrechte und spätere Veräußerung -- sorgfältig zu prüfen.

II. Steuerliche Aspekte

1. Gewinnbesteuerung bei Weiterverkauf

Beim Verkauf einer Immobilie durch eine Privatperson fällt in Griechenland grundsätzlich -- unter bestimmten Voraussetzungen -- die sogenannte Gewinnsteuer auf Veräußerungsgewinne (griechisch: φόρος υπεραξίας ακινήτων) an. Diese Steuer berechnet sich auf Basis der Differenz zwischen dem ursprünglichen Erwerbswert (einschließlich bestimmter anrechenbarer Kosten) und dem tatsächlichen Verkaufspreis der Immobilie.

Allerdings ist die Anwendung dieser Steuer seit ihrer Einführung im Jahr 2014 mehrfach gesetzlich ausgesetzt worden. Aktuell ist die Erhebung der Veräußerungsgewinnsteuer (auch Spekulationssteuer genannt) bis zum 31.

Dezember 2026 ausgesetzt. Das bedeutet, dass private Veräußerungen von Immobilien durch natürliche Personen in Griechenland bis zu diesem Datum steuerfrei erfolgen -- es sei denn, es greifen andere Sonderregelungen (z. B. bei gewerblicher Tätigkeit oder mehrfachem kurzfristigem Weiterverkauf).

Somit stellt der Verkauf einer Immobilie durch eine Privatperson in der Regel keinen steuerpflichtigen Vorgang für den Veräußerer dar, sofern die Transaktion bis zum 31.12.2026 abgeschlossen wird. Diese zeitlich befristete Steuerbefreiung kann ein erheblicher Anreiz für eine Veräußerung innerhalb dieses Zeitraums sein.

2. Erbschaftssteuerliche Folgen des Eigentums, der Nutzung und Übertragung

Als Erbe einer Immobilie/eines Grundstücks in Griechenland ist man verpflichtet ggfls. in Griechenland Erbschaftssteuererklärungen einzureichen und Steuern zu entrichten.

Die Erben müssen zur Durchführung der Erbschaftsannahme eine griechische Steuernummer beantragen und sind in der Folge als neu eingetragene Eigentümer einer Immobilie auch Schuldner der jährlich anfallenden Grundsteuer.

Im Erbfall ist von den Erben zeitnah zu überlegen, ob das Erbe in Griechenland angenommen oder ausgeschlagen werden soll.

Wird das Erbe nicht innerhalb der Ausschlagungsfrist von einem Jahr ab Kenntnis des Erbfalls (Frist für nicht in Griechenland lebende Erben) ausgeschlagen, gilt es als angenommen.

Je nach Verwandtschaftsgrad, fallen unterschiedliche Freibeträge und Steuersätze an, welche im Folgenden tabellarisch aufgelistet werden:

Freibeträge/Steuersätze für Erbschaftsannahmen zwischen Verwandten 1. Grades

Nachlasswert	Steuersatz
0 € – 150.000 €	0 %
150.000 € – 300.000 €	1 %
300.000 € – 600.000 €	5 %
ab 600.000 €	10 %

**Freibeträge/ Steuersätze für Schenkungen zwischen Verwandten 1.
Grades ab dem 01.10.2021**

Schenkungs Wert	Steuersatz
bis 800.000 € pro Kind	steuerfrei
über 800.000 €	10 %

Fazit: Übertragung zu Lebzeiten oft steuerlich günstiger

Aus den oben genannten Regelungen ergibt sich, dass es insbesondere bei größeren Vermögenswerten -- etwa Immobilien -- steuerlich vorteilhaft sein kann, diese bereits zu Lebzeiten im Wege der Schenkung auf die Kinder zu übertragen. Während bei der Erbschaft der volle Nachlasswert schrittweise besteuert wird, bietet die Schenkung mit einem einheitlichen Freibetrag von 800.000 EUR deutlich mehr Spielraum für steuerfreie Vermögensübertragungen.

