

Immobilienenerwerb

MERKBLATT

Überblick zum
Erwerb von Immobilien
in Griechenland

Überblick zum Erwerb von Immobilien in Griechenland

Mit vorliegendem Merkblatt möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick über den typischen Ablauf eines Immobilienerwerbs, die verschiedenen, hierbei zu beachtenden Punkte und die zu erwartenden Kosten, geben.

1. Rechtliche Prüfung der Immobilie

Ist die zu erwerbende Immobilie identifiziert und mit dem Verkäufer eine Einigung über den Kaufpreis erzielt worden, sollte als nächster Schritt eine rechtliche Prüfung der Immobilie stattfinden.

Diese ist von enormer Wichtigkeit, da sich das Grundbuch in Griechenland derzeit noch in der Entstehung befindet und keine Richtigkeitsvermutung entfaltet.

An manchen Orten befindet sich das diesbezügliche Verfahren noch in der Phase der Anmeldung von entsprechenden Rechten durch Ihre Inhaber; in anderen Orten ist das Verfahren weiter fortgeschritten. Dort sind Grundbuchämter zwar bereits in Betrieb, allerdings gilt auch für diese noch keine Richtigkeitsvermutung (und damit keinen hinreichenden Schutz für den Erwerber) bzgl. der dort vorgenommenen Eintragungen.

Aus diesem Grund hat neben der Prüfung im Grundbuch eine Prüfung im „alten“ Katasteramt zu erfolgen. Dieses Katasteramt ist nach den Namen der Rechtsinhaber sortiert und die jeweiligen

Rechte und Titel sind in entsprechenden Büchern eingetragen. Ein Lageplan der Grundstücke existiert nicht. Die Recherche hat anhand des letzten Eigentumstitels zu erfolgen und es sind alle vorherigen Eintragungen zu prüfen, so dass eine nahtlose Kette von Übertragungen zurückverfolgt werden kann. Nur so lässt sich ein gültiges Eigentumsrecht des Verkäufers nachweisen.

Daneben sind für den jetzigen, aber auch alle vorherigen Eigentümer etwaige Belastungen, Klagen und sonstige eingetragene Rechte zu Gunsten Dritter zu prüfen.

Am Ende dieser Prüfung erhalten Sie ein ausführliches Gutachten zur rechtlichen Situation der zu erwerbenden Immobilie.

Neben dieser rechtlichen Prüfung raten wir dazu auch eine Prüfung durch einen Bauingenieur durchführen zu lassen (beim Kauf eines Gebäudes zur Bausubstanz und bei Grundstücken zur Bebaubarkeit).

2. Vorschuss und Vorvertrag

Häufig verlangen Verkäufer in Griechenland die Leistung eines Vorschusses, um die Verkaufsverhandlungen mit weiteren Interessenten einzustellen. Dies erfolgt dann i.d.R. mit der Unterzeichnung eines Vorvertrages. Die Leistung eines Vorschusses ist zwar üblich, insbesondere dann, wenn der Verkäufer noch Kosten zu

decken hat, um die Voraussetzungen für den Verkauf zu schaffen (bspw. Legalisierung von baurechtlichen Verstößen etc.), der Käufer sollte sich jedoch bewusst sein, dass im Falle des Scheiterns des Kaufs, seinen Rückzahlungsanspruch durchsetzen muss.

3. Notarielle Beurkundung

Der Immobilienerwerb ist notariell zu beurkunden und der beurkundete Kaufvertrag im Anschluss im Grundbuchamt umzuschreiben. Ohne notarielle Beurkundung ist er formell unwirksam.

Der Käufer hat das ungeschriebene Recht den Notar auszuwählen, der die Beurkundung vornehmen wird.

Dem Notar sind vom Verkäufer vor der Beurkundung eine Reihe von Unterlagen vorzulegen:

- Eigentumstitel
- Energieausweis
- Bestätigung – keine Bauverstöße
- Etwaige Legalisierung
- Etc.

Der Käufer hat bei Beurkundung den Nachweis vorzulegen, dass er die Grunderwerbssteuer beglichen hat und muss über eine griechische Steuernummer verfügen.

Eine weitere Besonderheit ist, dass der Kaufpreis bei Beurkundung direkt an den Verkäufer zu leisten ist. Der Käufer überreicht dem Verkäufer bei Vertragsunterzeichnung einen Bankscheck von einer griechischen Bank (u.U. ist ein Konto zu eröffnen). Notare richten in Griechenland keine Anderkontos ein und nehmen den Kaufpreis nicht treuhänderisch entgegen.

Der Käufer muss nicht zwingend persönlich bei der Beurkundung anwesend sein. Er kann sich nach Erteilung einer notariellen Vollmacht vertreten lassen.

4. Closing

Nach notarieller Beurkundung ist der notarielle Kaufvertrag im Grundbuch- oder Katasteramt umzuschreiben.

Zudem sind das Immobilieneigentum beim Finanzamt anzumelden und in Zukunft Steuererklärungen einzureichen.

5. Kosten

Bei einem Immobilienerwerb in Griechenland fallen üblicherweise folgende Kosten an:

- Notarkosten 1,2 % vom Kaufpreis (mindestens 1.200 €) + MwSt
- Grunderwerbssteuer 3%
- Gemeindesteuer 3% der Grunderwerbssteuer
- Umschreibung im Grundbuchamt ca. 100 €
- Umschreibung Katasteramt 0,5%
- Rechtsanwalts honorar
 - 1.500 € Mindesthonorar
 - 1,5% ab 150.000 € Kaufpreis
 - 1 % ab Kaufpreis 500.000 €
 - Jeweils + MwSt i.H.v. 24%

6. Unsere Leistungen

Wir betreuen Sie im Rahmen eines Immobilienerwerbs umfassend in deutscher Sprache. In dem o.g. Pauschalhonorar sind folgende Leistungen mitinbegriffen:

- Notarielle Vollmacht in deutscher und griechischer Sprache zur

Unterzeichnung nach Ihrer Wahl vor einem Notar in Deutschland oder einem griechischen Konsulat

- Rechtliche Prüfung der Immobilie und ausführlicher Bericht in deutscher Sprache
 - Vertragsgestaltung oder –prüfung, Vertragsverhandlungen mit dem Verkäufer und etwaige Vertragsanpassungen
 - Summarische Übersetzung des notariellen Kaufvertrages
 - Vertretung bei Vertragsunterzeichnung oder Dolmetscher bei persönlicher Anwesenheit
 - Betreiben der Umschreibung des notariellen Kaufvertrages im Grundbuchamt
 - Begleichung der Grunderwerbssteuer
-