



IMMOBILIENERWERB AM MITTELMEER

Italien | Spanien | Türkei

FACTSHEET IMMOBILIENERWERB AM MITTELMEER Italien | Spanien | Türkei

Sie träumen von einer Immobilie am Mittelmeer? Sie beabsichtigen als Investor eine Immobilie am Mittelmeer zu erwerben? Die Details des Kaufvorganges sind teilweise sehr komplex, dies gilt insbesondere, wenn man als „Neuling“ die örtliche Sprache nicht spricht, die Mentalität der Verkäufer und die Verhältnisse vor Ort nicht kennt und mit dem örtlichen Recht nicht vertraut ist.

Welche Besonderheiten sind beim Kauf einer Immobilie am Mittelmeer zu berücksichtigen?

1. Immobilienmärkte können sehr unterschiedlich sein, deshalb ist eine individuelle Beratung vor Ort unbedingt zu empfehlen. Wer sich geeignete Berater wählt und mit derselben Sorgfalt seinen Immobilienkauf vorbereitet und durchführt, wie er es in seinem Heimatland täte, wird eine sichere Investition erzielen.
2. Der Preis ist stets Verhandlungssache, sodass eine Schätzung durch einen unabhängigen Gutachter durchaus sinnvoll sein kann.
3. Eine eingehende Prüfung möglicher Finanzierungsmöglichkeiten ist empfehlenswert, da diese auch für ausländische Investoren bestehen.

Welche Formalitäten müssen vor dem Kauf abgewickelt werden?

Die Abwicklung diverser Unterlagen bei verschiedenen Behörden kann zeitaufwändig sein. Die Verfahren können zum Teil von Ihrem Rechtsanwalt oder Steuerberater telematisch durchgeführt werden. Voraussetzung hierfür ist in den meisten Fällen die Vergabe einer entsprechenden (notariell beglaubigten) Vollmacht. Zusätzlich ist die Eröffnung eines Bankkontos sehr empfehlenswert.

Welche Unterlagen der Immobilie müssen im Vorfeld geprüft werden?

Bei diesem Verfahren, im Fachjargon „Due Diligence“ genannt, holt der Rechtsanwalt alle zur Immobilie gehörigen und je nach Immobilie erforderlichen Unterlagen ein und prüft diese auf Richtigkeit. Dazu gehören zB.: Grundbuchauszug, notarielle Urkunden, Katasterinformation, etc. Eine technische Prüfung des Objekts kann ebenfalls inbegriffen sein.



IMMOBILIENERWERB AM MITTELMEER

Italien | Spanien | Türkei

Welche Vertragstypen kommen infrage? Und welche Gefahren können dabei lauern?

Es können verschieden Vertragstypen unterschieden werden. Je nach den Umständen des konkreten Falls, den Interessen des Käufers, den Eigenschaften der betreffenden Immobilie und den Erwartungen des Verkäufers wird Ihnen Ihr Rechtsanwalt den Abschluss des einen oder anderen Vertragstyps empfehlen. Vom Verkäufer oder der Makleragentur vorbereitete Verträge, könnten unausgewogen oder schlicht rechtlich mangelhaft sein.

Welche wichtigen Details müssen bei der Abwicklung der notariellen Kaufurkunde beachtet werden?

Zum Notartermin müssen weitere diverse Unterlagen vorgelegt werden. Ebenso muss bei unzureichenden Sprachkenntnissen geprüft werden, ob ein Dolmetscher hinzugezogen wird. Des Weiteren werden im Vorfeld die Zahlungsmodalitäten festgelegt.

Welche Aufgaben stehen nach der Protokollierung der Kaufurkunde an?

Welche Steuern müssen der Käufer bzw. der Verkäufer beim Erwerb einer Immobilie entrichten? Ist der Eintrag in das Grundbuch zwingend notwendig? Diese und noch mehr Aufgaben stehen im Anschluss an die Unterzeichnung der Kaufurkunde beim Notar auf der To-Do-Liste.

Welche erbrechtlichen Aspekte gilt es zu berücksichtigen?

Beim Kauf einer Immobilie sollte (auch) an die nächste Generation gedacht werden: Soll die Immobilie im Familienbesitz bleiben? Ist eine besondere Berücksichtigung der Immobilie im Testament interessant? Zwar weisen die verschiedenen Erbrechtssysteme viele Gemeinsamkeiten auf, jedoch gibt es auch zahlreiche Unterschiede.

Unsere Experten | Kontakt

Florian Bünger

DIKE Schindhelm | Italien
Rechtsanwalt, Partner
T +39 051 0331955
florian.buenger@schindhelm.com

David Ramirez Becker

LOZANO Schindhelm | Spanien
Rechtsanwalt, Partner
T +34 963 28 77 93
d.ramirez@schindhelm.com

Senem Güçlüer

GEMS Schindhelm | Türkei
Rechtsanwältin, Partnerin
T +90 212 274 20 20
senem.gucluer@schindhelm.com