

# Immobilienwerb in Italien

Florian Bünger

WELCHE BESONDERHEITEN SIND BEIM  
KAUF EINER IMMOBILIE IN ITALIEN ZU  
BERÜCKSICHTIGEN?

# DER ITALIENISCHE IMMOBILIENMARKT

- Premiumlagen:
  - Toskana
  - Dolomiten
  - Riviera Veneta und
  - Neuerdings: Apulien
  - Touristenmagnete
- Nebenlagen
  - Mittlerweile Riviera Romagnola
- 1-Euro-Häuser
- „schwierige“ Lagen
  - z.B. die Inseln und der Süden

# IM VORFELD ZU BEACHTENDE ASPEKTE

- Gesamtkosten im Blick behalten:
  - Kaufpreis
  - Registrierungssteuer 9% auf die katastralische Rendite,
  - Notarskosten (ca. € 3.000,00),
  - Maklerkosten ca. 3%.
- Italienische Steuernummer
- Finanzierung des Kaufes?
- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Notar (Garant der Legalität)
- insb.: Prüfung der Immobilie

# IMMOBILIEN - DUE DILIGENCE

- **Prüfung der Baurechtskonformität sowie etwaiger Belastungen:**

- (i) Rechtliche Prüfungen:

- Bestehen von entgegenstehenden Vereinbarungen/Eintragungen?
    - Bestehen von dinglichen Belastungen?
    - Vorherige Schenkungen? 20jährige Anfechtungsfrist!
    - Ggf. Prüfung der Wohnnebenkosten/beschlossener Investitionen etc.

- (ii) Technische Prüfungen?

- Bestehende Leitungen und Anschlüsse
    - Denkmalschutz
    - Baurecht
    - Energiezertifikat

# DER VERTRAGSSCHLUSS

# DER VERTRAGSSCHLUSS

- Der Vorvertrag/das Angeld
  - Der Makler-Vorvertrag
  - Der notarielle Vorvertrag
  
- Der endgültige Vertrag: öffentliche Urkunde
  
- *Exkursus*: Der Erwerb einer zu errichtenden Immobilie
  - a. Vorvertrag in notarieller Form
  - b. Bürgschaft
  - c. Erfüllungsgarantie durch Versicherungspolice

# DER VERTRAGSSCHLUSS: BESONDERHEITEN FÜR AUSLÄNDER

- Pflicht zur Nutzung der italienischen Sprache
- Persönliche Angaben, bei Gesellschaften: auch Nachweis der Vertretungsmacht; bei natürlichen Personen: auch der Personenstand
- Vollmacht?
- Beglaubigte Übersetzungen
- Art und Weise der Preiszahlung, insbesondere das Notaranderkonto

# STEUERN UND GRUNDBUCHEINTRAGUNG

# NACHVERTRAGLICHE AUFGABEN

- Notar:
  - Umschreibung im Grundbuch
  - Abführung der Steuern und Abgaben
- Erwerber:
  - Gas, Strom, Wasser, ev. Telefon und Internet
  - Ggf. Wohnsitzanmeldung
  - Ggf. Girokonto bei einer italienischen Bank
  - Ggf. Mitteilung des Erwerbes an die Hausverwaltung

# STEUERLICHE ASPEKTE

- Registrierungssteuer (d.h. Grunderwerbsteuer): 9%
- Steuervergünstigungen bei Verlegung des Erstwohnsitzes («prima casa»): 2%
- Weitere Gebühren in fixer Höhe für den Erwerb
- Bei geplanter Vermietung: steuerliche Behandlung der Mieteinnahmen
- Müllsteuer (TARI)
- Grundsteuer (IMU)

The background features a light gray gradient with several 3D diamond-shaped elements. These elements are rendered in various shades of gray, from light to dark, and are arranged in a pattern that suggests depth and perspective. Some diamonds are positioned in the foreground, while others are in the background, creating a sense of a three-dimensional space. The lighting is soft, casting subtle shadows that emphasize the geometric forms.

KONTAKT

# KONTAKT



**Florian Bünger**  
Rechtsanwalt, Partner

DIKE Schindhelm  
IT-40137 Bologna,  
Via Don Olinto Marella, 8  
Tel. +39 051 0331955  
Fax +39 051 0331946  
[florian.buenger@schindhelm.com](mailto:florian.buenger@schindhelm.com)



**Tommaso Olivieri**  
Rechtsanwalt, Partner

DIKE Schindhelm  
IT-40137 Bologna,  
Via Don Olinto Marella, 8  
Tel. +39 051 0331955  
Fax +39 051 0331946  
[tommaso.olivieri@schindhelm.com](mailto:tommaso.olivieri@schindhelm.com)

## AUSTRIA

### SCWP SCHINDHELM

#### GRAZ

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
graz@scwp.com

#### LINZ

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
linz@scwp.com

#### WELS

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
wels@scwp.com

#### WIEN

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
wien@scwp.com

## BELGIUM

### SCWP SCHINDHELM

#### BRÜSSEL

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
brussels@scwp.com

## BULGARIA

### SCHINDHELM

#### SOFIA

Cornelia Draganova Law Firm  
sofia@schindhelm.com

## CHINA

### SCHINDHELM

#### SHANGHAI

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
shanghai@schindhelm.com

#### TAICANG

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
taicang@scwp.com

## CZECH REPUBLIC

### SCWP SCHINDHELM

#### PILSEN

Saxinger, Chalupsky & Partner v.o.s  
advokátní kancelář  
plzen@scwp.com

#### PRAG

Saxinger, Chalupsky & Partner v.o.s  
advokátní kancelář  
praha@scwp.com

## FRANCE

### SCHINDHELM

#### PARIS

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
paris@schindhelm.com

## GERMANY

### SCHINDHELM

#### DÜSSELDORF

Schmidt Rogge Thoma Rechtsanwälte  
Partnergeseellschaft mbB  
duesseldorf@schindhelm.com

## FRANKFURT

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
frankfurt@schindhelm.com

## HANNOVER

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
hannover@schindhelm.com

## MÜNCHEN

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
muenchen@schindhelm.com

## OSNABRÜCK

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
osnabrueck@schindhelm.com

## HUNGARY

### SCWP SCHINDHELM

#### BUDAPEST

Zimányi & Fakó Rechtsanwälte  
budapest@scwp.hu

## ITALY

### DIKE SCHINDHELM

#### BOLOGNA

DIKE Associazione Professionale  
bologna@schindhelm.com

#### IMOLA

DIKE Associazione Professionale  
imola@schindhelm.com

## POLAND

### SDZLEGAL SCHINDHELM

#### BRESLAU / WROCLAW

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,  
Zajac i Wspólnicy sp.j.  
gliwice@sdzlegal.pl

#### GLEWITZ / GLIWICE

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,  
Zajac i Wspólnicy sp.j.  
gliwice@sdzlegal.pl

#### WARSCHAU / WARSZAWA

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,  
Zajac i Wspólnicy sp.j.  
warszawa@sdzlegal.pl

## ROMANIA

### SCHINDHELM

#### BUKAREST

Cabinet de Avocat Bernhard  
Konrad Heringhaus  
bukarest@schindhelm.com

## SLOVAKIA

### SCWP SCHINDHELM

#### BRATISLAVA

Saxinger, Chalupsky & Partner s.r.o.  
bratislava@scwp.com

## SPAIN

### LOZANO SCHINDHELM

#### BILBAO

Lozano Schindhelm SLP  
bilbao@schindhelm.com

#### DENIA

Lozano Schindhelm SLP  
denia@schindhelm.com

#### MADRID

Lozano Schindhelm SLP  
madrid@schindhelm.com

#### PALMA DE MALLORCA

Lozano Schindhelm SLP  
palma@schindhelm.com

#### VALENCIA

Lozano Schindhelm SLP  
valencia@schindhelm.com

## TURKEY

### GEMS SCHINDHELM

#### ISTANBUL

GEMS Schindhelm Rechtsanwälte  
istanbul@schindhelm.com

#### BODRUM

GEMS Schindhelm Rechtsanwälte  
bodrum@schindhelm.com