

Immobilienkauf auf Zypern

Jeder europäische Bürger kann im eigenen Namen so viele Immobilien kaufen, wie er möchte. Es ist keine Zustimmung des Ministerrats mehr erforderlich, seit dem Zypern Mitglied der Europäischen Union ist.

Reservierung von Immobilien

Es besteht die Möglichkeit, ein Objekt vor der endgültigen Kaufentscheidung zu reservieren. Hierfür ist eine Reservierungsgebühr zu leisten, die Höhe der Gebühr hängt jedoch von der Immobilie und vom Kaufpreis ab. Es kann sein, daß die Reservierungsgebühr bei Rückgabe der Reservierung, d.h. Nichtkauf, ersatzlos verfällt. Hier sind im Einzelfall die Bedingungen genau zu studieren.

Es empfiehlt sich daher von Anfang an, auch für die Abwicklung einer Reservierung, einen Anwalt hinzuziehen.

Nach Vertragsabschluß

Nach Unterzeichnung der Verträge wird Ihr Rechtsanwalt Ihnen erklären, wann das Geld für die Immobilie bezahlt werden muss und auf welches Konto. In der Regel erfolgen alle Geldtransaktionen über das Büro des Rechtsanwalts. Hierdurch wird eine größere Sicherheit geschaffen, da der Anwalt vor Übergabe der Gelder an das Immobilienbüro sicherstellen wird, dass mit der Immobilie und der Hypothek alles in Ordnung ist, sofern Sie eine Hypothek beantragen.

Eintragung des Kaufvertrags im Grundbuchamt

Sobald Sie Ihre Zahlung geleistet haben und ggf. Ihre Hypothek eingetragen ist, muss Ihr Rechtsanwalt die Immobilie in Ihrem Namen im Katasterverzeichnis eintragen. Dies ist eine besondere Leistung, sie muss innerhalb von 60 Tagen ab Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgen. Wenn dieses Verfahren durchgeführt wurde, erhält Ihr Rechtsanwalt vom Katasteramt eine Bescheinigung mit einer Registrierungsnummer, in welcher das Eigentumsrecht auf Ihrem Namen bestätigt wird. Achten bitte auch Sie darauf, dass Ihr Anwalt Ihnen diese Bescheinigung aushändigt, denn damit wird bestätigt, dass die Registrierung bewirkt wurde. Diese besondere Leistung bewirkt, dass Ihre Rechte und Interessen geschützt sind. Damit gehört die Immobilie Ihnen und der Immobilienhändler kann das Objekt nicht mit einer Hypothek belasten oder es erneut verkaufen ohne, daß Sie Ihre Erlaubnis geben.

Wichtige Klauseln im Kaufvertrag

Abhängig davon, ob Ihre Immobilie in Planung/Bau oder bereits bezugsfertig ist, sollten folgende Klauseln im Kaufvertrag enthalten sein:

- Die Klausel zur Besonderen Leistung für Immobilien auf Zypern/Eintragung des Kaufvertrags im Grundbuch

- Vertragsstrafe bei verspäteter Fertigstellung

Diese Klausel ist anwendbar für "in Planung/Bau befindliche Objekte, bei denen die Fertigstellung an einem bestimmten, in der Zukunft liegenden, Zeitpunkt liegt. Inhalt dieser Klausel ist die Festlegung einer monatlichen Entschädigung, zahlbar vom Immobilienverkäufer, wenn die Übergabe nicht rechtzeitig, entsprechend dem Vertrag, erfolgt. In der Regel haben Sie Anspruch auf eine finanzielle Entschädigung, ersatz-weise muss ein Objekt zur Verfügung gestellt werden, bis die gekaufte Immobilie übergeben wird.

- Recht zum Weiterverkauf und Stornierungsgebühren

Anwendbar für in Planung/Bau befindliche Immobilien sowie wie für bereits fertig gestellte Immobilien, bei denen noch keine separaten Eigentümerurkunden vorhanden sind. Wenn Sie entscheiden, Ihre Immobilie entweder vor der Vollziehung oder danach zu verkaufen und wenn Sie keine separate Eigentumsurkunde haben, müssen Sie sicherstellen, dass Sie diese Klausel in Ihrem Vertrag haben, damit Sie den Verkäufer dazu verpflichten können, eine Freigabe für den neuen Verkauf zu unterzeichnen. In diesem Stadium kann und wird der Verkäufer eine Annullierungsgebühr für die Unterzeichnung der Freigabe verlangen, diesen Betrag können Sie bei Ihrem Rechtsanwalt vorab erfragen, damit Sie wissen, wie viel in der erwähnten Situation auf Sie zukommen kann.

- Versicherung für Immobilien auf Zypern

Unabdingbar ist eine Versicherung beim Kauf einer Immobilie. Am Wichtigsten ist die Versicherung bei in Planung befindlichen Immobilien. Stellen Sie sicher, dass das Projekt durch den Verkäufer versichert ist und dass er die Prämie bis zur Fertigstellung bezahlt. Nach Übergabe des Objekts, ist es dann von Ihnen selbst zu versichern.

- Kommunale Gebühren und Unterhaltskosten

Gemäß Vertrag werden Sie dazu verpflichtet, laufende Neben-, und Instandhaltungs-kosten zu tragen, wenn Sie zum Beispiel ein Eigentum in einer Wohnanlage mit mehreren Wohnungen kaufen. Die Gebühr kann in der Regel beim Unterzeichnen des Vertrags nicht genau angegeben werden, wenn es sich um ein Projekt in Planung handelt, da der Verkäufer in der Regel noch keine genauen Angaben zu einer Gebühr machen kann, die erst in etwa zwei Jahren nach der Unterzeichnung zu bezahlen ist. Ist eine Immobilie bereits fertig gestellt, können die Gebühren normalerweise im Vertrag angegeben werden. Die Neben- und Instandhaltungs-kosten sind von Projekt zu Projekt unterschiedlich, da sie von der Größe des Projekts und von den vorhandenen Einrichtungen abhängen.

Die Gebühren umfassen Versicherungen der Gesamtanlagen, Strom, Wasser, Pflege von Pools, Gärten, Parkplätze, Saunen und andere Einrichtungen des Objektes.

- Eigentumsurkunden (Teilungserklärungen)

Eine wichtige Vertragsklausel ist die Eigentumsurkunde. Diese ist wichtig, wenn Sie eine in der Planung/Bau befindliche Immobilie kaufen, – oder eine Immobilie, ohne separate Eigentumsurkunde. Sie müssen sicherstellen, dass der Verkäufer verpflichtet wird, die notwendigen Dokumente an die Behörden weiterzuleiten, damit die separaten Eigentumsurkunden ausgestellt werden. In der Regel dauert dies 4-5 Jahre ab Vertragsabschluss.

- Genehmigungen

Bei in Planung befindlichen Objekten muss zwingend eine Bestimmung enthalten sein, welche bestätigt, dass es eine Baugenehmigung gibt, für die Immobilie, die Sie kaufen wollen. Gibt es keine Baugenehmigung, muss sichergestellt werden, dass der Verkäufer die Immobilie auf eigenes Risiko erstellt und, daß Sie, falls ihm die Erstellung des Objekts gemäß Kaufvertrag nicht gelingt, Sie vom Kauf zurücktreten können und dass alle Gelder, die Sie bezahlt haben, erstattet werden müssen. Seriöse Verkäufer haben eine Baugenehmigung vorliegen, bevor sie mit dem Bau beginnen. Diese Klausel dient der zusätzlichen Sicherheit.

- Garantie beim Immobilienkauf

Bei Objekten in Planung/Bau wird in der Regel eine Garantie von einem Jahr vereinbart, die Frist beginnt normalerweise bei Übergabe. Es ist nicht notwendig eine Garantie auf die Baukonstruktion zu vereinbaren, da in Zypern laut Gesetz eine Gewährleistung auf die Konstruktion über die gesamte Nutzungsdauer gilt.

- Steuern und Betriebskosten

Entsprechende Klauseln sind im Vertrag enthalten. Bei Projekten im Bau liegt es in der Verantwortung des Verkäufers Steuern und Betriebskosten zu zahlen, bis der Bau fertig gestellt und Ihr Eigentum an Sie übergeben wurde. Damit geht die Verantwortung für die Übernahme der Kosten auf den Erwerber über.

- Änderungen der Baubeschreibung und der Pläne

Diese Klausel ist vor allem bei projektierten Immobilien zu finden. Insbesondere in einer Wohnanlage mit mehreren Wohnungen ist es nicht ratsam, externe Änderungen durchzuführen, da dies das gesamte Verfahren und die Ausstellung der separaten Eigentumsurkunden beeinflusst, denn eventuelle Änderungen können die Gültigkeit der Genehmigungen gefährden.

Weitere Informationen

Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages von Immobilien auf Zypern werden folgende Dokumente übergeben:

- Eigentumsurkunden des Grundstücks auf welchem die Immobilie errichtet wurde oder errichtet werden soll.
- Ein topographischer Plan des Katasteramts mit Einzeichnung des Grundstücks.
- Der Gesamtplan des Objekts.
- Die Architektenpläne der erworbenen Immobilie.
- Die Baubeschreibung mit Angaben zur Baukonstruktion und zu den im Preis enthaltenen Wand- und Bodenbelägen.

Übergabe der Immobilien auf Zypern

Circa drei Monate vor der Übergabe der Immobilie werden Sie durch den Verkäufer informiert, Ihr Rechtsanwalt wird Ihnen das Übergabeverfahren erklären. Der Rechtsanwalt teilt Ihnen mit, wann die Abschlusszahlung zu erfolgen hat und Sie erhalten weitere Informationen zum Anschluss an die Versorgungsunternehmen, zu Versicherungen und zum Testieren von Zypern Immobilien. Außerdem erhalten Sie Informationen zur Bauabnahme und zur Übergabe der Schlüssel.

Kosten, Gebühren und Steuern beim Immobilienkauf

Wenn Sie sich für eine Immobilie auf Zypern entschieden haben, fallen neben dem Kaufpreis weitere Kosten und Gebühren an, die Sie vor dem Kauf einer Immobilie kennen sollten.

Einmalige Kosten und Gebühren:

- Maklerprovision
 Die Maklerprovision bezahlt auf Zypern grundsätzlich der Verkäufer. Als Käufer einer Immobilie entstehen Ihnen also keinerlei Aufwände für diese Leistungen.
- Gebühren für die Leistungen eines Anwalts Ihres Vertrauens
 Es gibt Komplettpakete für alle erforderlichen Aktivitäten, die ein Anwalt im Rahmen eines Immobilienkaufs auf Zypern durchführt. Die Gebühr dafür ist vom Kaufpreis der Immobilie nach dem folgenden Schema abhängig (zzgl. Mwst.):

Kaufpreis	Gebühr
Bis 100.000 €	€ 1.200
€ 100.001 € – 200.000	€ 1.500
€ 200.001 € – 300.000	€ 1.900
€ 300.001 € – 500.000	€ 2.300
€ 500.001 € – 1.000.000	€ 2.500 - € 3.500

Gebühren für die Eintragung im Grundbuchamt

Die einmalige Gebühr für die Eintragung der Immobilie auf Ihren Namen (Transfer Fees) erfolgt auf der Grundlage eines aktuellen Marktpreises Ihrer Immobilie, der von einem Mitarbeiter des Amtes (Land Office) festgelegt wird.

Die zu entrichtende Gebühr wird folgendermaßen berechnet:

Festgelegter Marktpreis €	Gebühr %	Gebühr €
Bis € 85.430	3%	€ 2.563
€ 85.431 – 170.860	5%	€ 4.271
€ 170.861 –	8%	

Berechnungsbeispiel: Marktpreis € 300.000, ein Eigentümer wird eingetragen

Festgelegter Marktpreis €	Gebühr %	Gebühr €
Bis € 85.430	3%	€ 2.563
€ 85.431 – 170.860	5%	€ 4.271
€ 170.861 – 300.000	8%	€ 10.331
Zu entrichtende Gebühr:		€ 17.165

Wenn die Immobilie aber auf zwei Namen eingetragen wird (z.B. auf beide Ehepartner), dann wird der Berechnungsbetrag halbiert, was zu einer reduzierten Gebühr wie folgt führt:

Festgelegter Marktpreis €	Gebühr %	Eigentümer 1		Eigentümer 2	
		Gebühr €	Gebühr €	Gebühr €	Gebühr €
Bis € 85.430	3%	€ 2.563	€ 2.563	€ 2.563	€ 2.563
€ 85.431 – 150.000	5%	€ 3.228	€ 3.228	€ 3.228	€ 3.228
Gebühr pro Eigentümer:		€ 5.791	€ 5.791	€ 5.791	€ 5.791

Zu entrichtende Gesamtgebühr: € 11.582

Ersparnis gegenüber Einzeleintragung: € 5.583.

Gebühren und Steuern nach Unterschrift des Kaufvertrags

Nach der Unterschrift des Kaufvertrags muss der Käufer einer Immobilie eine sogenannte „Stamp Duty“ zu entrichten, die spätestens 30 Tage nach der Unterzeichnung zu bezahlen ist. Die Berechnung dieser Gebühren erfolgt auf der Grundlage des Kaufpreises und wird am Beispiel mit Kaufpreis € 300.000 folgendermaßen berechnet:

Kaufpreis €	Gebühr %	Gebühr €
Bis € 170.816,14	0,15 %	€ 256,30
€ 170.816,15 € – € 300.000,00	0,20 %	€ 258,28
Zu entrichtenden Gebühr		€ 514,58

Laufende Kosten und Gebühren

- Jährlich zu entrichtende Steuern auf Immobilien oder auf Grundbesitz

Wie auch in Deutschland muss ein Haus- oder Grundbesitzer auf Zypern jährliche Steuern (Immovable Property Tax) entrichten (in Deutschland Grundsteuer). Die Bemessungsgrundlage dafür ist ein sogenannter "Immovable Property value based on 1.1.1980 prices" (vergleichbar mit dem Einheitswert in Deutschland). In der Grundeigentumsurkunde (Title Deed) für eine Immobilie oder für ein Grundstück, wird immer unter anderem auch die Höhe des "Immovable Property value based on 1.1.1980 prices" angegeben.

Die jährlich zu entrichtende Steuer auf Haus- oder Grundbesitz ist bis zum 30. September eines jeden Jahres zu entrichten.

Beispiel über die Höhe dieser jährlich zu entrichtenden Steuer für eine Musterimmobilie:

Verkaufspreis der Immobilie: € 437.000

Immovable Property value based on 1.1.1980 prices: € 30.754,83

Jährlich zu entrichtende Steuer: 184,53 €

Wenn die Immobilie auf zwei Namen eingetragen wird (z.B. auf beide Ehepartner), dann wird der Berechnungsbetrag halbiert, was ggf. wieder zu einer reduzierten Gebühr führt.

- Kommunal Abgaben

Die zu zahlenden kommunalen Abgaben (Kanalisation, Müllabfuhr, Straßenbeleuchtung usw.) für eine Immobilie (oder ein Grundstück) werden je nach Kommune unterschiedlich berechnet. Die jährliche Gebühr beträgt ca. 80 € bis 200 € pro Jahr.

Hinweis: Für die Aktualität und die rechtliche Verbindlichkeit der vorgenannten Hinweise übernehmen wir keine Gewähr. Wir empfehlen Ihnen, beim Immobilienkauf einen Fachanwalt und ggf. Steuerberater zu konsultieren.