

## Immobilienkauf in Italien

### Was Sie beim Kauf einer Immobilie in Italien beachten sollten

#### Wer darf kaufen?

Alle EU-Bürger sind Italienern beim Immobilienkauf gleichgestellt. Das gilt, dank einer bilateralen Vereinbarung, auch für US-Amerikaner.

#### Kaufkosten

- **Kaufnebenkosten**

Privatkäufer zahlen - außer bei Grundstücken - eine Grunderwerbssteuer von 10% auf den Katasterwert der Immobilie. Dieser ist in der Regel sehr viel niedriger als der Verkaufspreis. Dazu: Notarkosten 1 bis 3,5 Prozent; Vertragsgebühren ca. 500 Euro; Maklerprovision 2,5 bis 6 Prozent; eventuell zusätzlich Übersetzungskosten

#### **Laufende Kosten**

Jährliche Grundsteuer (ICI): Berechnungsgrundlage ist der Katasterwert, bei dem die Kommunen einen Spielraum von 0,2 bis 0,7 Prozent haben, sowie der Status des Käufers (Resident/Nichtresident). Dazu kommen Betriebskosten für Strom, Wasser, Müllabfuhr und Heizung.

#### Goldene Regeln beim Immobilienkauf in Italien:

1. Informieren Sie sich vorab über die Region und die dortigen Preisspiegel. Italien ist kein "Billigland", weder was den Kaufpreis noch was die Umbaukosten angeht.
2. Bei nur zeitweiliger Nutzung lassen sich die laufenden Kosten erfahrungsgemäß sehr gut durch Vermietung reduzieren.
3. Einigen Regionen Italiens stehen sehr viele renovierungsbedürftige Objekte zum Verkauf. Als Faustregel gilt hier: Kalkulieren Sie in diesem Fall für die Renovierung noch einmal 100 Prozent des Kaufpreises ein.
4. Ein Vorvertrag ist auch in Italien üblich. Bestehen Sie darauf, dass dieser direkt mit dem Verkäufer und nicht mit dem Vermittler geschlossen wird. Das schützt Sie gegebenenfalls vor hohen Preisaufschlägen.
5. Im Vorvertrag sollte die "caparra confirmatoria" vereinbart sein. Das ist die Vertragsstrafe für den Fall, dass der Verkäufer den endgültigen Kaufvertrag nicht erfüllt.
6. Wenn man nicht nachweislich des italienischen mächtig ist, sollte bei Unsicherheiten ein professioneller Übersetzer engagiert werden. Spätestens bei den endgültigen Kaufverträgen ist dies unabdingbar.
7. Zahlungen (ausgenommen die Makler-Courtage) sollten ausschließlich an den Eigentümer erfolgen.

#### 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.