Leitfaden zum Immobilienverkauf in Italien

De Tullio

INTERNATIONAL LAW FIRM

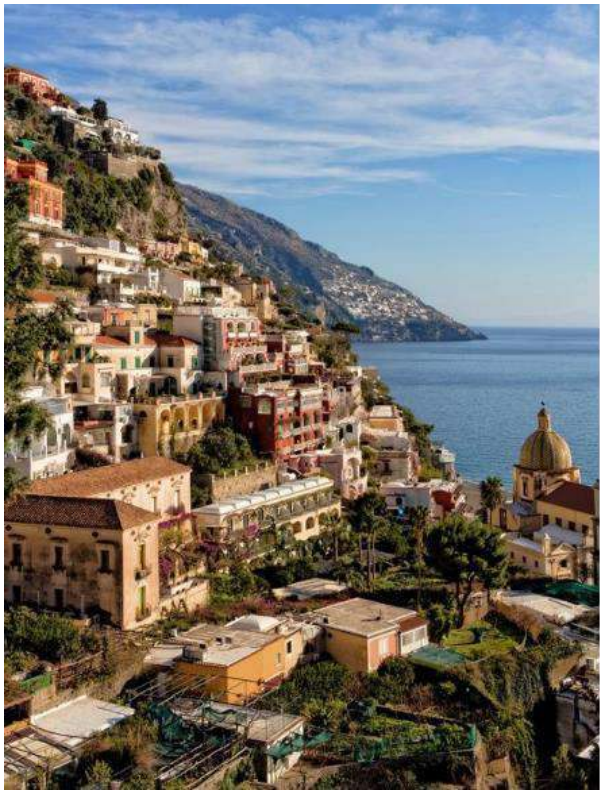
Leitfaden zum Immobilienverkauf in Italien

- Die rechtlichen Auswirkungen eines Immobilienverkaufs in Italien erfordern eine eingehende Prüfung.
- Das italienische Verkaufsverfahren bei Immobilien kann kompliziert und langwierig sein.
- Bei Immobilientransaktionen steht viel Geld auf dem Spiel.
  Ein im Immobilienrecht erfahrener Rechtsberater begleitet Sie sicher durch den gesamten Verkaufsprozess.

Der Immobilienverkauf in Italien erfolgt in 3 Schritten:

1. Die Immobilie zum Verkauf anbieten
2. Verhandlung und Unterzeichnung des Kaufvorvertrags
3. Verkaufsabschluss

1. Die Immobilie zum Verkauf anbieten



Die Immobilie wird entweder direkt oder über einen Immobilienmakler auf dem Markt angeboten.

Falls Sie sich entscheiden, einen Immobilienmakler zu beauftragen, vergewissern Sie sich unbedingt, dass der Makler qualifiziert und im Einklang mit geltendem italienischen Recht bei der hiesigen Handelskammer registriert ist.

Die für Immobilienmakler geltenden Rechtsvorschriften sollen sicherstellen, dass der Makler nicht nur qualifiziert ist, sondern im Interesse des Kunden auch die obligatorische Haftpflichtversicherung hat.

Falls der Makler nicht registriert ist, kann er auf Ausübung einer nur registrierten Immobilienmaklern vorbehaltenen Tätigkeit verklagt werden und verliert eventuell den Anspruch auf eine Vermittlungsgebühr.

Ein Immobilienmakler erwartet üblicherweise eine Vermittlungsgebühr (provvigione) sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer. Diese Vermittlungsgebühr ist verhandelbar, beträgt aber meist 3% des vollen Kaufpreises.

In den meisten Fällen bitten Immobilienmakler die ausländischen Kunden um Unterzeichnung eines Standard-Auftragsformulars mit den AGBs. Dies sollte vor Unterschrift eingehend geprüft werden, vor allem wenn es in italienischer Sprache abgefasst ist.

Unter anderem ist es wichtig, die Maklergebühren, den Mindestverkaufspreis, die Dauer des Auftrags und die Ausschliesslichkeit festzusetzen.

Sobald sich ein potentieller Käufer für den Erwerb Ihrer Immobilie entscheidet, unterschreibt der Käufer das erste rechtsverbindliche Dokument, den unwiderruflichen Kaufantrag, die "Proposta Irrevocabile". Meist ist damit eine geringe Anzahlung an den Verkäufer verbunden.

Der unwiderrufliche Kaufantrag sollte beiderseits von Käufer und Verkäufer unterschrieben werden.

Mit dem Kaufantrag wird die Immobilie für einen festgelegten Zeitraum, meistens für 14 Tage, vom Markt genommen, so dass der Kaufinteressent Zeit hat, eine gründliche Sorgfaltsprüfung vorzunehmen.

Die Sorgfaltsprüfung, "Due Diligence", umfasst nicht nur die Durchführung von Erhebungen, Überprüfung der Baugenehmigung, Recherchen bei der Gemeinde und dem Grundbuchamt sowie Rechtsrecherchen, sondern dient auch dazu festzustellen, ob

- die Immobilie tatsächlich existiert und der Darstellung entspricht, und der Verkäufer das Verkaufsrecht hat.

- die Immobilie mit Hypotheken oder anderen Ansprüchen Dritter belastet ist oder andere versteckte Belastungen aufweist, welche die Immobilie beeinträchtigen.

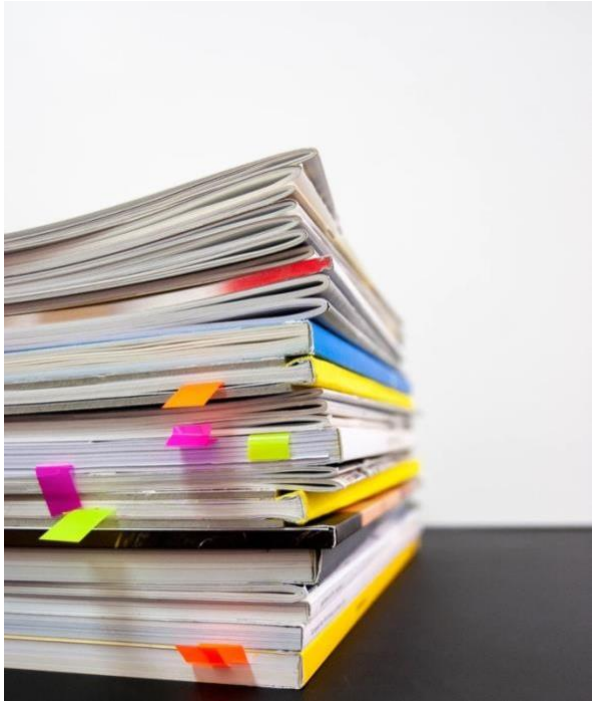
- die Immobilie allen hiesigen Bauvorschriften entspricht und sich mit dem von der Gemeinde genehmigten Bauplan deckt.

- die Immobilie zur Wohnraumnutzung geeignet ist, sofern sie nicht für Sanierungszwecke verkauft bzw. erworben werden soll, und ob der Eigentümer das "Certificato di Abitabilità", die Bauabnahmebescheinigung besitzt.

- der Verkäufer alle steuerrechtlichen Vorschriften erfüllt hat und seinen Steuerpflichten nachgekommen ist, auch zurückliegende Steuerjahre betreffend. Sollte er diese Voraussetzung nicht erfüllen, kann die Immobilie eventuell für rechtlich nicht verkaufbar erklärt werden.

- der Verkäufer, falls er Firmeneigentümer ist, je für insolvent erklärt wurde oder ein Konkursverfahren gegen ihn anhängig ist.

- alle fälligen Nebenkosten beglichen worden sind, besonders wenn sich die Immobilie in einem mehrstöckigen Wohnhaus befindet.



2. Verhandlung und Unterzeichnung des Kaufvorvertrags

Die zweite Phase des Übertragungsverfahrens in Italien kommt der Verhandlung und der Unterzeichnung des Kaufvorvertrags zu, dem "Contratto Preliminare di Vendita".[1]

Der Verkäufer muss bestätigen, dass alle Angaben im Kaufvorvertrag nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, keine unwahren Erklärungen abgegeben und dass spezielle Fragen des Käufers wahrheitsgemäss beantwortet wurden.

Zu diesem Zeitpunkt leistet der Käufer üblicherweise eine Anzahlung zwischen 10% und 30% des vollen Kaufpreises. Infolge dieser geleisteten Anzahlung wird der Käufer im Falle eines Rücktritts vom Vertrag die ganze Summe der Anzahlung an den Verkäufer verlieren.

Falls der Verkäufer vor dem Kaufabschluss vom Verkauf zurücktritt und damit Vertragsbruch des Kaufvorvertrags vorliegt, muss der Verkäufer dem Käufer dessen Anzahlung zurückerstatten. Der Käufer hat ausserdem das Recht, den Verkäufer wegen Vertragsbruchs vor Gericht zu verklagen. Das Ergebnis könnte sein, dass der Verkäufer den Käufer mit dem doppelten Betrag der Anzahlung entschädigen muss. Darüberhinaus können weitere Summen fällig werden, falls bewiesen wird, dass der entstandene Schaden die Höhe der Anzahlung übersteigt.

Nach italienischem Recht müssen beide Parteien eines voraussichtlichen Rechtsgeschäfts in redlicher Absicht handeln. Vor dem Kaufvorvertrag ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer bzw. dessen Rechtsbeistand alle Unterlagen im Zusammenhang mit der Immobilie auszuhändigen und den Käufer über erhebliche Umstände zu informieren, die Einfluss auf die Kaufabsicht des Käufers haben könnten.

Es ist von entscheidender Wichtigkeit zu prüfen, ob die Immobilie die geltenden Bau- und Planungsvorschriften erfüllt. Werden diese Vorschriften verletzt, kann der Kaufvorvertrag annuliert werden und dem Verkäufer drohen empfindlich hohe Strafen.

Falls der Verkäufer einen Antrag auf "Condono Edilizio", eine Amnestie für Bausünder, gestellt hat, ist er verpflichtet dem potentiellen Käufer die betreffenden Unterlagen auszuhändigen.

Der Verkäufer ist nach dem Gesetz verpflichtet, ein "Certificato di abitabilità", die Bauabnahmebescheinigung, vorzuweisen. Dieses Dokument, das von den lokalen Behörden ausgestellt wird, bestätigt, dass alle zur Immobilie gehörenden Anlagen legal

[1] Mehr Informationen erhalten Sie im Leitfaden zum Immobilienkauf in Italien der De Tullio Law Firm

sind und die Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften erfüllen. Diese Bescheinigung ist für den Verkauf einer Immobilie in Italien zwingend erforderlich. Daher ist der Verkäufer gut beraten, diese Bescheinigung vor der Unterzeichnung des Kaufvorvertrags und der Anzahlung seitens des potentiellen Käufers einzuholen.

Sollte der Verkäufer nicht in Lage sein, eine Bauabnahmebescheinigung vorzuweisen, gilt dies als Vertragsverletzung. Um möglichen Schadensersatzansprüchen und Strafmassnahmen vorzubeugen, sollte der Verkäufer vor der Unterzeichnung des Kaufvorvertrags offenlegen, dass die Bauabnahmebescheinigung nicht vorliegt. Der Verkäufer sollte sich vergewissern, dass der Kaufvorvertrag diese Tatsache wiedergibt.

Der Notar benötigt die Bauabnahmebescheinigung, um die Kaufurkunde ausstellen zu können. Fehlt diese Bescheinigung, kann der Kaufprozess nicht fortgesetzt werden, es sei denn der Käufer erklärt schriftlich, dass er eine Immobilie ohne Bauabnahmebescheinigung erwirbt.

Der Kaufvorvertrag sollte alle ausstehenden Steuerzahlungen sowie alle behobenen und nicht behobenen Verstösse oder Mitteilungen zuständiger Behörden offenlegen.

Falls die Immobilie mit einer Hypothek belastet ist, ist der Verkäufer vor dem Kaufabschluss verpflichtet, diese zu tilgen und den Grundbucheintrag zu entfernen.

Sollte der potentielle Käufer die Immobilie mit Hypothek kaufen, ist es ratsam, alle notwendigen Regelungen vor dem Kaufabschluss zu treffen.

Handelt es sich bei der Kaufimmobilie um ein Landhaus oder Land mit gesetzlich festgelegtem landwirtschaftlichem Vorkaufsrecht, der "Prelazione agraria", ist besondere Vorsicht geboten. Das italienische Recht sieht vor, dass Landwirte, Mieter und Nachbarn über den bevorstehenden Verkauf benachrichtigt werden müssen. Gemäss italienischer Rechtsprechung haben diese das Vorkaufsrecht auf landwirtschaftliche Immobilien. Unmittelbar vor der Unterzeichnung des Kaufvorvertrags muss der Verkäufer allen vorkaufsberechtigten Parteien eine Vertragskopie zustellen, so dass die berechtigten Personen innerhalb der gesetzlichen Frist (in der Regel 30 Tage) eine Entscheidung treffen können.

Es ist unabdingbar sicherzustellen, dass dieser Rechtsvorschrift in vollem Umfang entsprochen wird. Jeglicher Verstoss von italienischen Vorkaufsrechten kann zur Folge haben, dass ein hiesiger Mieter oder Nachbar, der nicht fristgemäss benachrichtigt wurde, bis zu einem Jahr nach Kaufabschluss sein Besitzrecht gegenüber dem Käufer geltend macht und somit den ahnungslosen Käufer mit einem Rechtsanspruch gegenüber dem Verkäufer zurücklässt.

Dies sind nur einige Punkte, die man beim Verkauf einer Immobilie in Betracht ziehen muss, die Liste ist keineswegs vollständig. Alle Aspekte des Verkaufsverfahrens bergen jedoch mögliche schwerwiegende Folgen für den Verkäufer. Die Aufhebung oder der Bruch eines Kaufvorvertrags und/oder Schadensersatzanspruch bei Fehldarstellung sind nur einige der Risiken, die ein erfahrener Fachanwalt für Immobilienrecht für den Verkäufer zu vermeiden weiss.

3. Kaufabschluss

Die dritte und letzte Phase des Immobilienverkaufs in Italien kommt dem Kaufabschluss zu. Dies geschieht meist vor einem lokalen Notar, dem "Notaio".

Die italienischen Notare sind Staatsbedienstete, vom Gesetz her berechtigt, Eigentumsrechte an italienischen Immobilien zu übertragen. Darüberhinaus sind sie verpflichtet, die notarielle Kaufurkunde, den "Rogito", auszustellen und zu gewährleisten, dass dieser korrekt ausgeführt und registriert wird und alle aus dem Abschluss des Verkaufs resultierenden Steuern in Italien beglichen werden.

Der Notar muss bei der Transaktion absolut neutral und unparteiisch handeln. Somit kann er unmöglich den Rechtsbeistand ersetzen und die Interessen des Verkäufers vertreten. Nur mithilfe eines unabhängigen Rechtsanwalts kann sich der Verkäufer rechtlich absichern.

Vor dem Kaufabschluss muss der Verkäufer dem Käufer die Originale der Eigentumsurkunden der Immobilie aushändigen. Diese Urkunden sind die notarielle Kaufurkunde oder der Nachweis der italienischen Erbschaftsteuererklärung, ordnungsgemäss hinterlegt bei der Finanzbehörde, alle relevanten Planungs- und Baugenehmigungen mit entsprechendem Energieeffizienzausweis, die Bauabnahmebescheinigung und alle übrigen erforderlichen Dokumente. Alle Parteien sind gesetzlich verpflichtet, den Notar über den Kaufpreis und den beauftragten Immobilienmakler zu unterrichten. Diese Informationen fliessen in die notarielle Urkunde mit ein, welche den Kauf abschliesst. Diese Urkunde wird vom Notar aufgesetzt und vom Verkäufer und Käufer beiderseits eidesstattlich bestätigt ("Dichiarazione in atto pubblico").

Sollte in der notariellen Kaufurkunde eine Tatsache ausgelassen, falsch oder unvollständig sein, machen sich die Parteien strafbar und riskieren hohe Geldbußen.

Falls der Verkäufer einen Steuervorteil aufgrund der "prima casa" (Erstwohnung) Regelung geltend gemacht hat, unterliegt der Wiederverkauf innerhalb von 5 Jahren nach dem Ersterwerbsdatum einer Geldstrafe. Dies kann verhindert werden, indem der Verkäufer innerhalb eines Jahres nach Verkauf der Erstwohnung eine neue Immobilie erwirbt.

Im Zuge des Kaufabschlusses unterliegt der Verkäufer eventuell der Kapitalertragssteuer. Allerdings wird in Italien keine Steuer erhoben, falls die Immobilie über 5 Jahre lang in seinem Besitz gewesen ist.

Dieser Leitfaden ist Eigentum der De Tullio Law Firm. Die Vervielfältigung, Weitergabe oder anderweitige Nutzung dieses Leitfadens ist ohne die ausdrückliche Genehmigung der De Tullio Law Firm untersagt. Die hier gemachten Aussagen dienen ausschliesslich allgemeiner praktischer und einleitender Erläuterung und stellen keine formelle Rechtsberatung dar. Die De Tullio Law Firm übernimmt weder Haftung noch Verantwortung für alle hierin enthaltenen Aussagen.