

Grundsätzlich unterliegen Immobilienverträge in Italien dem italienischen Recht. Wenn Sie Ihre „Traumimmobilie“ gefunden haben, vollzieht sich die Kaufabwicklung in drei Schritten:

1) Das Angebot zum Kauf oder „impegnativa d'acquisto“

Sobald der Preis- und alle anderen Punkte des Kaufes zwischen dem potenziellen Käufer und Verkäufer verhandelt wurden kommt es zu einer schriftlichen Kaufvertragsabsichtserklärung. Dieses schriftliche Angebot (impegnativa d'acquisto) wird üblicherweise vom Makler an den Verkäufer weitergeleitet, zusammen mit einer Vorauszahlung von ca. 2 % des Kaufpreises.

Diese Anzahlung bestätigt, dass der Interessent die Absicht hat die Immobilien zu erwerben und verhindert, dass der Verkäufer mit einer zweiten Partei weitere Verhandlungen führt. Mit der Unterzeichnung dieses Dokuments verpflichten sich beide Parteien einen Vorvertrag oder Kaufvertrag zu unterschreiben ("contratto preliminare oder compromesso „).

2) Käufer und Verkäufer schließen einen so genannten Contratto preliminare oder Compromesso (Vorvertrag) ab.

Dies ist ein privatschriftliches, nicht notarielles Dokument, das wichtige Vertragsbedingungen wie Kaufpreis, Grundstücksgröße, Lage, Zahlungsbedingungen etc. enthält. Bei Unterzeichnung des Vorvertrages zahlen Sie in der Regel 20% - 30% der Kaufsumme in Form eines bankbestätigten Schecks oder einer Überweisung. Der Verkäufer garantiert in dem Vorvertrag, dass die Immobilie frei von finanziellen und rechtlichen Verbindlichkeiten ist. Der Vorvertrag ist ein privater Vertrag, wobei wir immer empfehlen einen Notar einzuschalten. Der Notar überprüft, dass das Grundstück mit keinen Krediten, Pfandrechten etc. belastet ist und auch, dass es sich tatsächlich um das zum Verkauf stehende Objekt handelt. Auch wird die Immobilie auf alle notwendigen Genehmigungen des Gebäudes überprüft.

Die Anzahlung aus dem Compromesso ist als Sicherheit für die Einhaltung des Vertrages beider Parteien zu werten. Sollten Sie von Ihrer Kaufabsicht Abstand nehmen, so hat der Verkäufer das Recht Ihre Anzahlung als Vertragsstrafe zu behalten. Möchte der Verkäufer von seinen Verkaufsabsichten zurücktreten, so muss er dem Käufer zusätzlich zu der Anzahlung nochmals die gleiche Höhe der Summe erstatten.

Ab dem 1. Januar 2007 muss jeder Vorvertrag beim Finanzamt innerhalb von 20 Tagen registriert werden. Die Kosten hierfür trägt der Käufer.

Der Makler hat seine Aufgabe erfüllt sobald der Vorvertrag unterzeichnet ist.

3) Notarvertrag

Innerhalb von 1-3 Monaten nach der Unterzeichnung des Vorvertrages wird der endgültige Vertrag zwischen Käufer und Verkäufer unterschrieben. Hierzu wird ein Notar hinzugezogen. Bei der Unterzeichnung des endgültigen Vertrages wird das Eigentum offiziell auf den Käufer übertragen und die restliche Kaufsumme bezahlt. Die Notargebühren werden bezahlt, die Grunderwerbsteuer sowie die Registergebühr. Dieser Vertrag wird beim Einwohnermeldeamt hinterlegt.

Als Erwerber sollten Sie über die mit dem Hauskauf in Zusammenhang stehende Kosten natürlich informiert sein. Bei Abschluss des notariellen Vertrages wird sofort die gesamte Kaufsumme - abzüglich der bereits geleisteten Anzahlung - fällig. Mit Unterzeichnung des Vertrages durch beide Vertragsparteien und Zahlung erfolgt somit, der unmittelbare Eigentumserwerb.

Außer der Kaufsumme, die Sie als Käufer dem Verkäufer zu zahlen haben, fallen noch folgende „Nebenkosten“ an:

Notarkosten ca. 1- 2,5 % des Kaufpreises

Kosten für den vereidigten Übersetzer (sofern nötig – ca. Euro 600- 800)

Grunderwerbsteuer auf Gebäude (Kauf als Zweitwohnsitz): 10 % vom Katasterwert *

Grunderwerbsteuer auf Gebäude (Kauf als Erstwohnsitz): 3 % vom Katasterwert *
Grunderwerbsteuer auf landwirtschaftlichen Grund: 18 % vom Kaufpreis
Kosten des Geometers zur Überprüfung der baurechtlichen Situation: ca. Euro 1000 - 1.300
Provision des Immobilienmaklers in Italien (bereits bei Abschluss des Vorvertrages) 3 %
zzgl. gesetzlicher 22 % gesetzlicher MwSt.
Der Katasterwert errechnet sich aus dem Katasterertrag. Diesen können Sie aus dem
Katasterauszug entnehmen. Der Katasterwert einer Immobilie ist in der Regel deutlich
niedriger als der Marktwert. Ihr Immobilienmakler sendet Ihnen vor Kauf eine
Kostenaufstellung der Kaufnebenkosten zu.
Die oben genannten Informationen sind keine Rechtsauskünfte. Für deren Richtigkeit kann
keine Haftung übernommen werden