

## **Verfahren zum Erwerben von Immobilien in Griechenland**

Wenn Sie sich mit der Verkaufspartei über den Preis und die Übergabe des (Zweit-)Hauses oder den Baugrund geeinigt haben, ist es an der Zeit, Ihren Vertrag offiziell anfertigen zu lassen.

Ebenso wie in den meisten Europäischen Staaten, sind Sie erst Eigentümer, wenn der Geschäftsabschluss offiziell bestätigt wurde.

Die rechtliche Kaufabwicklung erfolgt beim Notar und einem Rechtsanwalt mit speziellen Befugnissen.

### **In diesem Dokument erklären wir, wie das Kaufverfahren in Griechenland abläuft.**

- eine Griechische Steuernummer Um diese zu bekommen, benötigen Sie einen Auszug aus dem Geburtsregister. Auf diesem Dokument müssen die Namen Ihrer Eltern vermerkt sein. Mit diesem Dokument und Ihrem Pass ist es möglich, Ihre Steuernummer zu beantragen. Sie können dies mit Ihrer Sozialversicherungsnummer, wie wir sie hier kennen, vergleichen.
- ein Griechisches Bankkonto Beim Kauf eines Hauses in Griechenland, ist es erforderlich, ein Griechisches Bankkonto zu eröffnen. Sie benötigen nur Ihren Pass und ein Startguthaben, um Ihr neues Bankkonto eröffnen zu können. Das Konto ist praktisch, um die Rechnungen (u.a. Wasser und Strom) automatisch abbuchen zu lassen.
- Testament. Es wird empfohlen, ein (extra) Testament zu erstellen. Dies geschieht bei einem Notar und ist einfach und preisgünstig. Eine Sache, die uns mysteriös erscheint, ist, dass Sie keine Kopie der Urkunde bekommen! Dies dient zu Ihrer eigenen Sicherheit. Wenn die Urkunde in falsche Hände gelangt, könnte dies zur Gefahr für Sie werden, so die Griechische Argumentation.

Einwohner der Europäischen Gemeinschaft haben die Möglichkeit, uneingeschränkt Immobilien in Griechenland zu erwerben.

Einwohner von Staaten außerhalb der EU können wie folgt über zwei andere Wege Besitz erwerben: Ein Unternehmen in einem EU-Land gründen/ registrieren lassen, auf welches das Haus gekauft werden soll. Eine zweite Möglichkeit besteht darin, die Genehmigung über einen Rechtsanwalt beim Verteidigungsministerium zu beantragen. Ihr Rechtsanwalt kann Ihnen dabei behilflich sein.

Das Kaufen von Grund, einem (Zweit-)Haus oder eines Appartements in Griechenland ist größtenteils mit dem Erwerb von Immobilien in den restlichen EU-Staaten vergleichbar. Es ist erforderlich, einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, einige Dinge zu klären, so wie:

Ist die Immobilie mit Schulden belastet?

Ist der Verkäufer auch der rechtmäßige Eigentümer der Wohnung oder des Baugrundes?

Gibt es keine Beschränkungen auf dem Baugrund? (Wasserquelle, archäologische Fundstelle, möglicher historischer Friedhof oder Vorhandensein eines Grabes)

Vor dem Erwerb von Baugrund, sollte ein Notar ermitteln, wie viele Quadratmeter überdachte Bodenfläche maximal gebaut werden darf.

### **Rechtsanwalt**

Wenn man sich über den Preis des (Zweit-)Hauses oder Baugrunds einig geworden ist, kann zur Geschäftsabwicklung übergegangen werden. Sie müssen sich Rechtsbeistand von einem Rechtsanwalt besorgen. Wir empfehlen Ihnen, Ihrem Rechtsanwalt eine Vollmacht auszustellen, sodass er in Ihrem Namen handeln kann. Die Kosten eines Griechischen Rechtsanwalts betragen ca. 1 bis 1,5 % des Verkaufspreises mit einem Minimum von 500,- € (abhängig vom Wert der Immobilie und evt. zusätzlichen Arbeitsleistungen). Diese Kosten werden erst in Rechnung gestellt, nachdem der Rechtsanwalt die Rechtmäßigkeit des Verkaufes überprüft hat.

**Sobald der Rechtsanwalt Ihre Vollmacht erhalten hat, ist er/ sie imstande, um:**

- Ihre Griechische Steuernummer zu beantragen
- Ihre Papiere amtlich ins Griechische übersetzen zu lassen
- die Rechtmäßigkeit des Namens der Immobilie und des Verkäufers zu überprüfen
- einen Transaktionsbeleg zu besorgen, um für Sie die Bankangelegenheiten zu regeln, nachdem Sie das Geld auf sein Konto (das eines Dritten) überwiesen haben
- eine Anzahlung von der Kaufsumme dem Käufer zu übertragen
- den Kaufvertrag zu signieren
- die Grunderwerbssteuer zu bezahlen
- bei Übergabe Ihres (Zweit-)Hauses oder Baugrunds die endgültige Bezahlung durchzuführen
- eventuell Ihre Schlüssel und Papiere während Ihrer Abwesenheit zu verwalten

**Kaufverfahren**

**Das Kaufen eines (Zweit-) Hauses oder Baugrunds in Griechenland erfolgt nach einem festen Verfahren:**

Durch die kaufende und verkaufende Partei wird ein Vorvertrag unterzeichnet, welcher beide Parteien verpflichtet, den Kauf zu einem vorab vereinbarten Termin zum ausgehandelten Preis abzuschließen. In der Zwischenzeit wird Ihr Anwalt untersuchen, ob das Haus oder der Baugrund mit Schulden belastet sind und das alle Steuern bezahlt wurden. Im Fall von Baugrund muss er herausfinden, ob das Bebauen überhaupt gestattet ist. Die Periode zwischen dem Unterzeichnen des Vorvertrages und dem Signieren des Kaufvertrages beträgt meistens 30 Tage. In einigen Fällen wird die Genehmigung durch die Griechische "Staatliche Forstverwaltung" (Forestry commission) erforderlich sein, damit keine Beschränkungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden sind.

- Ab dem Moment des Unzeichnens des Vorvertrages muss der Käufer ein Depositum von mindestens 10% der Kaufsumme auf das Konto des Griechischen Maklers überweisen. Dieser behält dies bis zum Moment der Übertragung ein. Wenn die Übertragung nicht stattfinden sollte, weil Ihr Rechtsanwalt seine Genehmigung nicht erteilen kann, wird das hinterlegte Geld zurückgezahlt. Wenn der Käufer aus anderen Gründen vom Kauf zurücktreten möchte, wird er sein hinterlegtes Geld verlieren. Wenn die verkaufende Partei aus irgendwelchen Gründen vom Kauf zurücktritt, muss Sie den doppelten Betrag der Anzahlung zurückzahlen!
- Ihr Rechtsanwalt wird in Zusammenarbeit mit dem Notar die Vorbereitung des endgültigen Kaufvertrages sicherstellen. Das Signieren des Kaufvertrages wird im Notariat stattfinden.
- Die Höhe der gesetzlichen Nebenkosten (ca. 12-13%, d.h. Grunderwerbssteuer, Notar, Rechtsanwalt, Registeramt) richtet sich nach dem von beiden Parteien im Vertrag angegebenen Betrag, mindestens jedoch dem objektiven Wert, den das Finanzamt nach festen Vorgaben festlegt.
- Nebenkosten zusätzlich zum Verhandlungspreis, die sie berücksichtigen müssen:  
a) Grunderwerbsteuer: Diese wird vom Finanzamt mit 7.21% von den ersten 14.673,- € und 9.2% vom Restwert berechnet. b) Notarkosten: Diese werden vom Finanzamt mit 2,0 bis 2,5 % vom Wert der Immobilie berechnet. 1 bis 1,5 % vom Verkaufspreis (abhängig vom Wert der Immobilie und den eventuellen zusätzlichen Tätigkeiten) d) Makler: 3 % oder 4 % des Kaufpreises exkl. 19 % Mehrwertsteuer (19 % Mehrwertsteuer)
- Wenn die Übertragung endgültig geregelt wurde, muss der Notar dies im Grundbuch eintragen lassen. Eine Kopie des endgültigen Vertrages verbleibt im Grundbuch, eine beim Notar.

**Grundsätzlich sollten Sie damit rechnen, dass Sie zusätzlich zum Vertragspreis eines bestehenden (Zweit) Hauses durchschnittlich ca. 12 % - 15 % der Kosten des Käufers zahlen müssen.**

**Spielregeln für das Bauen eines (Zweit-)Hauses.**

- Community plan: Ein (Zweit-)Haus kann auf einem relativ kleinen Baugrundstück recht einfach gebaut werden. Meistens sind 60-70 % des Grundstücks zu bebauen.
- Community zone: Einige Dörfer erteilen die Genehmigung, um bis zu 500 Meter außerhalb der Dorfgrenze gemäß des Community plan bauen zu können. In diesem Fall benötigen Sie 2000 m<sup>2</sup> Baugrund, um bauen zu dürfen, wobei es gestattet ist, 200 m<sup>2</sup> überdachte Bodenfläche zu bauen.

- In the country: Wenn der Baugrund nicht in die 2 vorher genannten Kategorien fällt und der Grund nicht an einem nationalen Weg liegt, benötigen Sie 4000 m<sup>2</sup> Baugrund, um 200 m<sup>2</sup> überdachte Bodenfläche bauen zu dürfen.
- General: Es ist immer die Genehmigung der Forestry Commission nötig und der Baugrund muss über einen öffentlichen und bestehenden Weg zugänglich sein. Weiterhin muss der Grund über eine Breite von 25 m an einem Weg gelegen sein. Es müssen detaillierte Pläne zur Genehmigungserteilung vorgelegt werden, um sicher zu gehen, dass der geplante Bau mit seiner Umgebung harmoniert und den Sicherheitsbestimmungen entspricht. Baugründe, die nahe am Meer gelegen sind, unterliegen anderen Regelungen. Qualifizierte Vermessungstechniker und Architekten sind bereit, Sie bezüglich dessen zu beraten und alle Formalitäten zu beschleunigen. Diese Regelungen sind sehr streng und notwendig, um vorzubeugen, dass die Inseln und Küstengebiete mit unschönen Bauten verbaut werden. Es gelten spezielle Regeln für kommerzielle Projekte.

### **Wasser, Elektrizität und Kanalisation**

Die meisten Dörfer in Griechenland haben ihre eigene Hauptwasserleitung. Daraus kann recht einfach und preiswert Wasser abgezapft werden. In einigen Teilen von Griechenland, und sicher im Gebiet Messinia, haben Sie eine große Chance, Ihre eigene Wasserquelle anzuschließen. Lassen Sie sich vorab über die Möglichkeiten und Hindernisse gut informieren.

Manche Gebiete in Griechenland haben eine Hauptkanalisation, aber meistens wird mit relativ günstigen, unterhaltsfreien septischen Tanks gearbeitet. Die Kosten für die Elektrizität sind abhängig vom Abstand, von wo aus man die Elektrizität beziehen kann. Hierbei können Sie von der Faustregel ausgehen, dass jeder Meter vom nächstgelegenen Strommasten bis zum Anschlusspunkt der Wohnung ungefähr 30,- € pro Meter kostet. Meistens kann dies innerhalb von zwei Monaten geregelt werden. Für das Beziehen von Elektrizität verlangen die Behörden ein Zertifikat, woraus hervorgeht, dass das (Zweit-) Haus gemäß den zuvor angegebenen Bauvorschriften gebaut wurde. Seit dem Erdbeben von 1986 rund um Kalamata wurden die Bauvorschriften deutlich verbessert. Inzwischen wird fast nur noch Erdbeben sicher gebaut!

### **Genehmigungen**

Wenn Sie bauen möchten, benötigen Sie eine Baugenehmigung. Die Kosten für diese Genehmigung hängen von der Größe des Hauses ab. In diesem Betrag sind auch die Kosten für den Architekten mit inbegriffen.

### **Renovierung alter Wohnungen**

Bei der Anschaffung eines bestehenden authentischen Hauses vor der Renovierung, ist es wichtig, zuvor eine ausdrückliche Genehmigung für die geplanten Tätigkeiten zu bekommen. Wenn nicht angebaut wird, die bestehenden Mauern und das Dach noch intakt sind, ist hierfür meistens keine Genehmigung erforderlich.

Die Obenstehenden Regeln sind als allgemeiner Leitfaden gedacht. Wie immer bestimmen die Ausnahmen die Regel. Jede Situation kann eventuell anders beurteilt werden. Hierfür können auch keine Rechte entlehnt werden!

*(Quelle: Erwerbsverfahren von Immobilien in Griechenland durch Ausländer; In: Griechische Makler, Rechtsanwälte und Notare)*