

Veräußerung italienischer Nachlassimmobilien

Rechtliche Aspekte beim Ver- und Ankauf einer Immobilie in Italien zwischen deutschen Staatsbürgern

Autor: Avv. RA Marco Rampf, LL.M. (LMU) (Kontaktdaten am Ende des Beitrages)

HINTERGRUND NEUIGKEIT PRAXISHINWEISE

HINTERGRUND

Schon immer hat das Land "in dem die Zitronen blühen" viele Deutsche verlockt und dazu bewegt, eine Zweitwohnung in der Toskana oder am Gardasee zu erwerben.

Das von einem Familienangehörigen so geliebte Häuschen oder die

Ferienwohnung im Süden bekommt jedoch dann rechtliche Relevanz, wenn ein Erbfall eintritt und die Erben kein Interesse an der Fortführung der Immobilie in Italien haben, sondern diese an einen potenziellen Käufer in Deutschland veräußern möchten.

Nachfolgend wird aufgezeigt, was in diesem Falle auf die Erben zukommt und welche rechtlichen und bürokratischen Auflagen dabei zu beachten sind, um mit möglichst geringen Kosten die geerbte Immobilie zu übertragen.

PRAXISHINWEISE

Die gute Nachricht erst einmal vorweg: Trotz des zwingend zur Anwendung kommenden italienischen Rechts als Recht des Belegenheitsortes der Immobilie (lex rei sitae), kann die geerbte Immobilie verkauft bzw. gekauft werden, ohne dass Verkäufer oder Käufer sich dazu persönlich nach Italien bemühen müssen.

Diese Transaktion bedarf jedoch kompetenter Vorarbeit und der Koordinierung durch eine möglichst vor Ort ansässige Rechts- oder Steuerberatung, die in der Lage ist, diesen grenzüberschreitenden Vorgang professionell abzuwickeln.

Im Einzelnen ist dabei folgendes zu beachten:

A. ERBSCHAFTS- ERKLÄRUNG

Der erste Schritt nach Eintritt des Erbfalls ist die Einreichung der Erbschaftserklärung (dichiarazione di successione) bei den italienischen Behörden. Diese richtet sich nach italienischem Recht und muss innerhalb von 12 Monaten nach dem Tode des Erblassers durch einen Notar oder einen zugelassenen Steuerberater sowohl bei der italienischen Steuerbehörde (agenzia delle entrate) wie auch beim Grundbuchamt (registro immobiliare) und beim Katasteramt (catasto

immobiliare) eingereicht werden. Verstreicht die Frist, so ist eine spätere Einreichung zwar immer noch möglich, jedoch mit der Zahlung einer Geldstrafe verbunden.

Im selben Zuge muss der Erbe eine italienische Steueridentifikationsnummer (codice fiscale) bei der Steuerbehörde beantragen und dafür Sorge tragen, dass diese ihm zugeteilt wird. Die Steueridentifikationsnummer ist für die Einreichung der Erbschaftserklärung unabdingbar, weil erst anhand dieser die Person des Erben (und somit des neuen Eigentümers) rechtlich und steuerrechtlich eindeutig festgestellt werden kann.

B. VER- UND ANKAUF DER IMMOBILIE

○ Erst wenn die Immobilie anhand der Erbschaftserklärung auf den Erben umgeschrieben wurde, kann der Verkauf vonstatten gehen.

Das Ver- und Ankaufszedure sieht im Normalfall vor, dass sich der Verkäufer (Erbe) und der Käufer vor Ort (Italien) begeben und - sofern sie der italienischen Sprache mächtig sind - vor einem italienischen Notar den entsprechenden Schriftsatz (Kaufvertrag) nach italienischem Recht unterzeichnen.

Alternativ dazu können sich Verkäufer und/oder Käufer auch eines Dolmetschers und zweier Zeugen (von denen mindestens einer die deutsche Sprache beherrscht) bedienen oder eine Person bevollmächtigen, welche die Italienische Sprache beherrscht und die im Interesse des Verkäufers und des Käufers den Kaufvertrag unterzeichnet. In beiden Fällen ist der Aufwand jedoch relativ groß und erfordert ein hohes Maß an Vertrauen gegenüber dem Notar, dem Dolmetscher und dem Vollmachtnehmer.

Zur Vermeidung der o.g., bisweilen komplizierten Prozedur, bietet sich hinsichtlich des Verkaufs von italienischen Immobilien zwischen deutschen Staatsbürgern ein anderes Vorgehen an, welches von dem Verfasser dieses Beitrages entwickelt wurde. Hierbei werden die folgenden Einzelschritte durch einen hierauf spezialisierten italie-

nischen Rechtsanwalt begleitet, der dieses Verfahren beherrscht:

1) Zunächst wird zusammen mit einem italienischen Notar ein Kaufvertrag für den An- und Verkauf der Immobilie nach italienischem Recht und in italienischer Sprache entwickelt. Der Kaufvertrag enthält sämtliche Klauseln und rechtliche Hinweise, die durch das Italienische Recht zwingend vorgeschrieben sind. Als Beispiele seien dafür genannt:

- die genaue Identifizierung der Immobilie durch die eingetragenen Katasterdaten (Blatt, Parzelle, Kategorie, Klasse, Räumlichkeiten, Rendite usw.) sowie die Angabe der angrenzenden Immobilien oder Grundstücke;
- die Berichterstattung des Notars über die Historie der Immobilie in den letzten 20 Jahren, sog. "*relazione ventennale*";
- die Berichterstattung des Notars über den letzten Eigentumserwerb seitens des Verkäufers, sog. "*atto di provenienza*";
- die Angabe der Baulizenzen bzw. der Sanierungsbaulizenz, auf deren Grundlage die Immobilie errichtet wurde;
- die Erklärung, dass Grundstücke, die der Immobilie zugehören, nicht von Flächenbränden heimgesucht wurden;
- die Erklärung hinsichtlich des standesamtlichen Status und des gesetzlichen Güterstandes der Parteien;

- die steuerliche Bemessungsgrundlage der Immobilie und den anwendbaren Steuersatz.

2) Sodann wird der ausgearbeitete Kaufvertrag in die deutsche Sprache übersetzt und an den Käufer und den Verkäufer (Erbe) übersandt, um beiden die Möglichkeit zu verschaffen, die Daten und den Inhalt des Schriftsatzes in ihrer Sprache wahrzunehmen und zu überprüfen.

3) Während der Käufer und der Verkäufer den Kaufvertrag (ggf. durch ihre jeweiligen Berater im Heimatland) prüfen, werden durch den italienischen Rechtsanwalt parallel sämtliche Unterlagen angefordert, die nach Italienischem Recht fester Bestandteil des Kaufvertrages sind und diesem als Anlage beigelegt werden müssen. Hierbei handelt es sich u.a. um folgende Unterlagen:

- den Energieausweis (*attestato di prestazione energetica*, kurz "APE"), der durch einen Architekten oder Geometer erstellt wird und bei jedem Weiterverkauf der Immobilie vorhanden sein muss;
 - die städtebauliche Zweckbestimmungserklärung (*certificato di destinazione urbanistica*, kurz "CDU") möglicher Grundstücke, die der Immobilie zugehören.
- 4) Sobald sich die Parteien über den deutschen Text des Kaufvertrages einig sind (zwingende Vorschriften nach Italienischem

Recht dürfen natürlich nicht verändert werden), können sie den Kaufvertrag vor ihrem Vertrauensnotar in Deutschland unterzeichnen und beurkunden lassen. Eine Apostille gem. Haager Konvention von 1962 ist aufgrund eines bilateralen Abkommens über die sog. "Legalisierungen" zwischen Deutschland und Italien vom 30. Juni 1975 nicht notwendig.

- 5) Die Parteien schicken dem italienischen Rechtsanwalt eine Ausfertigung des beurkundeten Kaufvertrages nach Italien.

Dem so beurkundeten Kaufvertrag fügt der italienische Rechtsanwalt anschließend die italienische Übersetzung bei, die als Urschrift mit dem italienischen Notar abgestimmt wurde und die zwischenzeitlich und anhand der vorgenommenen Änderungen der Parteien angepasst wurde. Diese Übersetzung wird entsprechend beeidigt

und, zusammen mit dem deutschen Kaufvertrag und den von dem italienischen Rechtsanwalt besorgten Unterlagen (Energieausweis, Städtebauliche Zweckbestimmungserklärung etc.), beim italienischen Notar hinterlegt.

- 6) Für die Hinterlegung des Kaufvertrages beim italienischen Notar, welche in Form eines beglaubigten Protokolls (deposito di atto estero) vorgenommen wird, ist keine beurkundete oder beglaubigte Vollmacht, sondern lediglich eine einfache privatrechtliche Vollmachtserteilung notwendig bzw. ausreichend.

Anschließend nimmt der Notar den deutschen Kaufvertrag in seine Urkundenrolle auf und reicht diesen bei der italienischen Steuerbehörde, beim Grundbuchamt und beim Katasteramt ein. Ab diesem Zeitpunkt bleibt nur die erfolgte Eintragung und Berichtigung des Grundbuches abzuwarten.

C. ANFALLENDE STEUERN

Die Steuern, die für den Kauf einer Immobilie in Italien anfallen, richten sich nach dem Grundwert der Immobilie und müssen beim Notar (in seiner Eigenschaft als italienischer Steuersubstitut) bereits bei Zahlung seiner Honorare bzw. bei Registrierung des Kaufvertrages hinterlegt werden.

Dabei geht es beim An- und Verkauf von Immobilien unter natürlichen Personen hauptsächlich um folgende Steuern: a) Archivsteuer (ca. 50 EUR); b) Registersteuer 2% (für Erstwohnungen) bzw. 9% (für Zweitwohnungen); c) Hypotheken- oder Grundsteuer (50 EUR); d) Katastersteuer (50 EUR); e) Registersteuer für Hinterlegung (400 EUR). Auslagen im Zusammenhang mit APE und CDU werden selbstverständlich gesondert in Rechnung gestellt.

Hinweis: Die vorgenannten Ausführungen können eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

Urheber dieses Beitrages ist Gast-Autor Avv. RA Marco Rampf mit Kanzleisitz in Rom:

RAMPFLEGAL / GV ASSOCIATI - Anwalts- und Steuerkanzlei für den Mittelstand
Avv. RA Marco Rampf, LL.M. (LMU), Avvocato (RAK Rom), Rechtsanwalt (RAK München)
Viale Pasteur 66, 00144 Roma RM, Tel. +39 348 2513934
www.rampflegal.de; marco.rampf@rampflegal.it

HAFTUNGSRECHTLICHER HINWEIS:

Ideen zum Erbrecht publiziert noch ungeprüfte Gestaltungsideen zu neuen Rechtsentwicklungen im Sinne eines Brainstormings. Diese sind weder rechtlich noch steuerlich überprüft. Ziel ist die Eröffnung der Diskussion über neue Gestaltungswege. Bei Interesse an deren Anwendung ist daher eine umfassende Prüfung durch fachlich qualifizierte Berater erforderlich, insbesondere dahingehend, ob irgendwelche Einwände, Risiken oder Nachteile allgemeiner Art oder aus den individuellen Verhältnissen bestehen. Infolge seiner Zielsetzung ist dies nicht Gegenstand dieser Information. Aus gleichem Grund wird über die Richtigkeit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte auch kein Auskunftsvertrag geschlossen, auch nicht konkludent, und ohne eigene umfassende Prüfung im Einzelfall auch keine Haftung begründet. Von einer Umsetzung ohne vorherige fachliche Prüfung wird ausdrücklich abgeraten, insbesondere bei großer Bedeutung der Gestaltung oder hohen Vermögenswerten.