

DIE ZWEITE HEIMAT

Das eigene Feriendomizil in einem Land wie Spanien, Italien oder Griechenland ist der Traum vieler Deutscher. FINANZtest zeigt, wie sie beim Kauf von Finca & Co alles richtig machen.

Petra Schauer fährt schon seit vielen Jahren regelmäßig auf die Kykladeninsel Tinos. Die Lehrerin aus dem fränkischen Pegnitz hat sich so sehr in den Charme der griechischen Insel verliebt, dass sie dort ein Ferienhaus kaufen wollte.

Wie Petra Schauer träumen 71 Prozent der Deutschen davon, im Urlaubsland ein Häuschen zu kaufen. Das hat eine Umfrage des Emnid-Instituts für die BHW Bausparkasse im Jahr 2003 ergeben.

Das gefragteste Auslandsziel ist Spanien, gefolgt von Italien. Weitere beliebte Ferienländer sind Österreich, Schweden, Frankreich, Griechenland und die Türkei. Das passende Haus in ihrem Lieblingsland

können die Touristen auf verschiedenen Wegen finden: von Deutschland aus über Makler, Bausparkassen und Internet oder vor Ort durch Anzeigen in regionalen (auch deutschsprachigen) Zeitungen, örtliche Makler oder Bekannte.

Hilfe vor Ort ist wichtig

Petra Schauer half eine einheimische Bekannte. Diese vermittelte ihr den Kontakt zum Eigentümer eines Grundstücks, auf dem drei Häuser im Rohbau standen.

Die Bekannte, eine Architektin, bot praktischerweise auch an, den Bau des Hauses zu überwachen. „Vertrauenspersonen am Ort sind wichtig, denn sie können

helfen, das Angebot genau zu prüfen“, rät Matthias Schnabel, Sprecher der BHW Bausparkasse.

Auch nach dem Kauf sollten die neuen Eigentümer dafür sorgen, dass sich jemand in ihrer Abwesenheit um das Haus kümmert. Schließlich stehen die Immobilien meist eine geraume Zeit im Jahr leer und keiner könnte sich sonst um Schäden, etwa durch Sturm oder Einbruch kümmern.

Petra Schauer gefiel das Haus. Als EU-Bürgerin darf sie in Griechenland genauso wie die Griechen eine Immobilie kaufen. Ein paar Einschränkungen gelten aber für alle. „Das ist etwa der Fall bei ‚strategischen‘ Sperrgebieten in Richtung Türkei oder bei bestimmten Gebieten der griechischen Inseln“, sagt Anwalt Peter Schöllhorn, Vorstand der Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien (DSA).

Solche Probleme hatte Petra Schauer bei ihrem Haus nicht. Auch der Preis von rund 32 000 Euro war okay. Die Verständigung

Dieses Haus auf der Kykladeninsel Tinos wollte Petra Schauer kaufen. Eine Anwältin, die griechisches und deutsches Recht beherrscht, half ihr bei den Verhandlungen.



mit dem Grundstückseigentümer, einem älteren Landwirt, der nur Griechisch sprach, war allerdings eher schwierig.

Viel Zeit hatte sie nicht. „Ich war gerade mal zwei Wochen dort und am letzten Tag meines Urlaubs sind wir zum Notar gegangen und hatten nicht einmal einen Dolmetscher“, erzählt Schauer. „Dort habe ich dann zwar noch keinen Kaufvertrag unterzeichnet, aber 1 000 Euro angezahlt – und sonst kein Wort verstanden.“

Vertrag auf einem Schmierzettel

Viele Käufer sind leichtsinniger. Sie unterschreiben überstürzt einen Kaufvertrag und vertrauen den Aussagen der Vermittler blind. Die Urlaubslaune und die Vorfreude auf die Traumvilla versetzen sie in eine Wird-schon-gut-gehen-Stimmung.

Dabei sind bei Immobilienkäufen im Ausland umfassende Infos durch Fachleute das A und O. Der Hauptgrund sind die fremden Vorschriften und Gesetze.

„Viele Käufer wissen nicht, dass etwa in Spanien, Frankreich und Italien Immobilienkaufverträge auch ohne Notar gültig und bindend sind“, sagt Schnabel von der BHW Bausparkasse. „Das kann auch ein Vertrag auf einem Schmierzettel sein, den der Makler oder Verkäufer nach einem feuchtfröhlichen Abendessen in der Tapas-Bar dem Interessenten als Dessert serviert“, warnt Anwalt Schöllhorn.

Petra Schauer machte es richtig. Zu Hause in Deutschland ging sie zu einer griechischen Anwältin, um sich bei ihrem Hauskauf beraten zu lassen. Die riet ihr, den Kauf in jedem Fall in Griechenland im Grundbuch eintragen zu lassen.

Grundbuch schützt Käufer

Zwingend war der Eintrag zwar nicht. In Spanien, Italien, Frankreich, Österreich, Schweden und Griechenland genügt für den Übergang des Eigentums bereits ein einfacher Kaufvertrag.

Allerdings schützt die Grundbucheintragung den Käufer einer Ferienimmobilie in diesen Ländern immerhin davor, dass der Verkäufer das Haus auch noch an andere Interessenten verkauft oder noch schnell eine Hypothek auf das bereits verkaufte Haus aufnimmt.

In der Türkei dagegen geht so wie in Deutschland das Eigentum an der Immo-

UNSER RAT

Informationen. Details zu den unterschiedlichen rechtlichen Kaufregeln in den verschiedenen Ländern und weitere Informationen bekommen Sie bei der Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien (www.dsa-ev.de; Tel. 07 61 / 5 50 12) und der BHW Bausparkasse (www.bhw.de/content/Produkte/Immobilien/Ferienimmobilien/, Tel. 0180 2 / 06 02 50).

Beratung. Lassen Sie sich vor Vertragsabschluss von einem Rechtsanwalt oder Notar beraten. Einen solchen Fachmann finden Sie vor Ort in der Regel über das Branchenverzeichnis oder über Mundpropaganda. Von Deutschland aus können Sie den passenden Anwalt im Ausland auch mithilfe des Deutschen Anwaltvereins finden (www.anwaltauskunft.de, Tel. 0180 5 / 18 18 05, 12 Cent/Min.)

Eigentum. Lassen Sie sich das Eigentumsrecht des Verkäufers durch einen notariellen Kaufvertrag oder durch einen Eintrag im Grundbuch nachweisen. Schauen Sie im Grundbuch auch nach Belastungen (Hypothek, Grundschuld). Informieren Sie sich über Baulandqualität, Bebauungspläne und Miet- oder Pachtverträge.

Makler. Legen Sie vor dem Kauf vertraglich fest, wer den Makler bezahlt.



Sicherheiten. Wollen Sie bauen, dann verlangen Sie in jedem Fall Sicherheiten (Bankbürgschaft) vom Bauträger.

Strohmann. Kaufen Sie nicht über einen Strohmann. Sie haben sonst keine Sicherheiten.

Vertrag. Der Kaufvertrag gilt in vielen Ländern bereits ohne Beurkundung durch den Notar. Lassen Sie ihn daher vorher möglichst durch einen Anwalt prüfen.

Grundbuch. Bestehen Sie auf einer Eintragung ins Grundbuch.

Erbrecht. Informieren Sie sich über das örtliche Erbrecht. Nicht überall wird ein deutsches Testament anerkannt. Unter Umständen fällt im Ausland Erbschaftsteuer an, sie wird aber meist auf die deutsche Erbschaftsteuer angerechnet.

bilie erst mit der erfolgreichen Eintragung in das Grundbuch auf den Käufer über.

Auch über baurechtliche Aspekte der Ferienimmobilie sollten sich die Käufer gut informieren. Gerade in südlichen Ländern gibt es viele Schwarzbauten. Vor dem Kauf eines Hauses sollte man sich also immer die Baugenehmigung zeigen lassen.

Denn wenn es keine gibt und die örtliche Baubehörde das nach dem Kauf bemerkt, droht Ärger. Auch wenn nicht gleich der Abrissbagger vor der Tür steht, hat der Käufer doch zumindest Papierkrieg und zusätzliche Kosten am Hals.

Und wer ein Haus bauen will, sollte bereits vor dem Kauf des Grundstücks die Genehmigung einholen.

In Spanien und Italien kaufen Deutsche gerne Fincas oder Rusticas. Oft sind diese ländlichen Anwesen günstig – weil sie heruntergekommen sind. Auch für eine

Renovierung braucht man meistens eine Genehmigung, die Interessenten unbedingt vor dem Kauf einholen sollten.

Beratung verringert das Risiko

Die Anwältin von Petra Schauer prüfte das Grundbuch auf Tinos und entdeckte, dass nicht nur der freundliche alte Grieche als Eigentümer des Grundstücks eingetragen war, sondern nahezu dessen gesamte Familie. „Sie riet mir, vom Eigentümer zu verlangen, dass er mein Drittel des Grundstücks vor dem Kauf aus der Gesamtfläche herauslösen lassen solle, damit es später keine Probleme bei der Eigentumsfrage gebe“, erzählt die Lehrerin.

Nach griechischem Recht müssen Ausländer, die Immobilien kaufen wollen, übrigens automatisch einen Rechtsanwalt einschalten. „Das ist auch notwendig, denn der Notar in Griechenland beurkun-

det lediglich den Kaufvertrag, bietet aber keine Beratung“, erläutert Schöllhorn.

Fachkundige Beratung ist aber auch in allen anderen Ländern angebracht, damit deutsche Käufer nicht über unbekannte Gesetze und ungewohnte Praktiken stolpern. Denn egal, ob man eine Immobilie im Ausland oder in Deutschland kauft – viel Geld ist dabei immer im Spiel.

In Spanien und Italien ist es durchaus üblich, im notariellen Kaufvertrag einen niedrigeren als den tatsächlichen Kaufpreis anzugeben. Das hilft, Grunderwerbsteuer zu sparen. Doch Vorsicht: Auch wenn Kenner der Materie berichten, dass diese Praxis von den Behörden dort stillschweigend geduldet wird, ist es doch eine strafbare Steuerhinterziehung.

Eine Anwältin und ein Bauer

Petra Schauer hatte eine Anwältin, die deutsches und griechisches Recht kennt und auch beide Sprachen spricht. Sie kam aber trotzdem nicht weiter.

Der Verkäufer wollte auf keinen Fall mit einem Anwalt etwas zu tun haben. „Ich glaube nicht, dass er mich betrügen wollte“, erinnert sich die Fränkin. „Er war ein alter Mann vom Land und sagte, er habe noch nie in seinem Leben mit Anwälten zu tun gehabt. Er hatte anscheinend Angst, ich wollte ihn mithilfe meiner Anwältin übervorteilen.“

Da der Grieche nicht mit der Anwältin sprechen wollte, blieben die Verhandlungen stecken. Frau Schauer wollte die Sache mit dem Grundbuch geregelt haben, der Verkäufer blockte ab. Schließlich gab die Lehrerin entnervt auf und kaufte das Haus nicht. Das war richtig. Denn solange wichtige Fragen – wie hier die Eigentumsfrage – unklar bleiben, sind die Risiken zu groß.

Doch so konsequent wie Petra Schauer sind deutsche Immobilienkäufer im Ausland selten. „Ihnen fehlt die Disziplin“, klagt Schöllhorn. „Wenn bei dem Kauf oder den Verhandlungen etwas unklar oder bedenklich ist, springen die meisten nicht noch rechtzeitig ab, sondern kaufen trotzdem.“ Es wird schon gut gehen, oder?

Petra Schauer ließ sogar die Anzahlung von 1 000 Euro sausen. Sie wollte das unerfreuliche Kapitel einfach möglichst schnell beenden. In vielen Fällen wird in den Kaufverträgen sowieso geregelt, dass die Anzahlung verloren ist, wenn der Käufer von dem Kauf zurücktritt. Mit ihrer Entscheidung ist die Fränkin trotzdem auch heute noch zufrieden. Ihre Ferienhauspläne hat sie vorerst auf Eis gelegt.

Ferienhäuser in den neuen EU-Ländern

EU-Bürger dürfen in jedem Mitgliedsland Immobilien erwerben. Einige der neuen EU-Länder können aber in einer Übergangszeit bereits bestehende Einschränkungen beim Kauf von Zweitwohnungen aufrechterhalten.

Länder	Beschränkungen beim Kauf
Estland, Lettland, Litauen, Slowakei	EU-Bürger können Ferienhäuser ohne Einschränkung erwerben.
Slowenien	Derzeit können EU-Bürger Ferienhäuser ohne Einschränkung erwerben. Bis 2011 darf Slowenien aber im Fall schwer wiegender Schwierigkeiten mit Genehmigung der EU-Kommission eine allgemeine Schutzklausel einführen, um seinen Immobilienmarkt anzupassen.
Polen, Ungarn, Zypern	Bis 2009 brauchen EU-Bürger eine Genehmigung des Innenministeriums (Polen), der regionalen Behörde (Ungarn) oder des Ministerrats (Zypern) zum Kauf von Ferienhäusern. In Polen ist die Genehmigung nicht erforderlich, wenn der Käufer seit vier Jahren im Land lebt oder das Haus als Hotel oder Ähnliches genutzt werden soll. Während die Genehmigung in Ungarn in der Regel unproblematisch innerhalb von zwei Monaten erteilt wird, kann das Verfahren in Zypern bis zu einem Jahr dauern.
Tschechische Republik	Bis 2009 dürfen EU-Bürger nur dann Ferienwohnungen kaufen, wenn sie eine Aufenthaltsgenehmigung haben. Es reicht aus, wenn diese für einen vorübergehenden Aufenthalt erteilt wurde, der Zweck des Aufenthalts ist egal. Alternativ dürfen EU-Bürger eine tschechische Gesellschaft gründen, die ihrerseits eine Ferienwohnung erwerben darf. Makler helfen bei der Gründung, die etwa ein Jahr dauern kann.
Malta	EU-Bürger dürfen nur mit Genehmigung des Finanzministeriums Wohnungen kaufen. Diese müssen einen Mindestwert haben (etwa 69 800 Euro für eine Wohnung) und dürfen nur vom Erwerber mit seiner Familie genutzt werden. Für denkmalgeschützte Häuser kann es Einschränkungen geben.

Die wichtigsten Kaufregeln im Ausland

Im Ausland stoßen deutsche Immobilienkäufer auf ungewohnte Gesetze und Praktiken. Hier sind die wichtigsten Regeln der beliebtesten Ferienländer.

Länder	Regeln für den Kauf
Spanien	Das Eigentum geht bereits mit Abschluss eines privaten schriftlichen Vertrags auf den Käufer über. Die Form ist egal, es kann auch ein Schmierzettel sein. Es zählt nicht die Überschrift (z. B. Vorvertrag oder Option), sondern der Inhalt. Direkt am Meer kann Kauf oder Bau durch das Küstengesetz eingeschränkt sein. Die Grunderwerbsteuer beträgt je nach Region etwa 6 bis 7 Prozent des Immobilienwerts. Zusätzlich Grundbuch- und Notarkosten kommen auf den Käufer etwa 8 bis 10 Prozent Nebenkosten zu. Spanien erkennt das deutsche Erbrecht an. Es ist also kein gesondertes Testament für die Immobilie nötig.
Frankreich	Der Kaufvertrag (oft auch Vorvertrag genannt) ist ohne den späteren notariellen Vertrag verbindlich. Oft verlangt der Verkäufer eine Anzahlung von 10 Prozent. Der Käufer hat ein siebentägiges Rücktrittsrecht. Tritt er danach vom Vertrag zurück, ist die Anzahlung verloren. Der Käufer kann den Notar innerhalb Frankreichs frei wählen. Die Kosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und Abwicklung) betragen rund 10 Prozent. Dazu kommt noch eine Mehrwertsteuer von knapp 20 Prozent bei Neubauten und beim Kauf von Bauland. In Frankreich gilt für die Immobilie das französische Erbrecht, das die Blutsverwandten bevorzugt. Soll der Ehegatte erben, kann man diese Regelung durch die Gründung einer Gesellschaft umgehen (Beratung notwendig).
Italien	Der Kaufvertrag (Vorvertrag genannt) ist ohne den späteren notariellen Vertrag verbindlich und bewirkt den Eigentumsübergang. Der spätere notarielle Vertrag ist notwendig für die Eintragung ins Grundbuch. Vor dem Notarvertrag muss der Käufer bei der örtlich zuständigen Finanzdirektion eine persönliche Steuernummer beantragen. Üblich ist eine Anzahlung von 10 bis 30 Prozent des Kaufpreises. Bricht der Käufer den Vertrag, verliert er die Anzahlung, bricht der Verkäufer den Vertrag, muss er sie in doppelter Höhe zurückzahlen. Die Grunderwerbsteuer beträgt bei einem Zweit- oder Ferienwohnsitz 10 Prozent des Kaufpreises plus 230 Euro Grundbuchkosten. Die Notarkosten betragen etwa zwischen 1 500 und 2 500 Euro. Italien erkennt das deutsche Erbrecht an.
Österreich	Der schriftliche Kaufvertrag gilt ohne notarielle Beurkundung. Wegen der „Enge des Siedlungsraums“ ist es aber für Ausländer schwierig, Immobilien zu kaufen. Da die Erwerbsvorschriften für jedes Bundesland unterschiedlich sind, ist die Information und Beratung vor Ort unverzichtbar.
Türkei	Ob Ausländer in Zukunft überhaupt noch Immobilien kaufen dürfen, ist nach einem aktuellen negativen Urteil des türkischen Verfassungsgerichts zurzeit unklar. Der Kaufvertrag muss nicht von einem Notar beurkundet werden. Das Eigentum geht aber erst mit der Grundbucheintragung auf den Käufer über.