

Inhalt

Kapitel I: Allgemeines	9
1. Der Traum von einer Ferienimmobilie in Italien	9
2. Vor- und Nachteile eines eigenen Ferienhauses oder einer Ferienwohnung	10
3. Wie soll das eigene Feriendomizil aussehen?	13
4. Portraits der einzelnen italienischen Regionen	15
4.1. Abruzzi (Abruzzen)	16
4.2. Basilicata	16
4.3. Calabria (Kalabrien)	17
4.4. Campania	17
4.5. Emilia-Romagna	18
4.6. Friuli-Venezia Giulia	18
4.7. Lazio (Latium)	19
4.8. Liguria (Ligurien)	19
4.9. Lombardia (Lombardei)	19
4.10. Marche	20
4.11. Molise	20
4.12. Piemonte (Piemont)	20
4.13. Puglia (Apulien)	21
4.14. Sardegna (Sardinien)	21
4.15. Sicilia (Sizilien)	21
4.16. Toscana (Toskana)	22
4.17. Trentino-Alto Adige (Südtirol)	22
4.18. Umbria (Umbrien)	23
4.19. Valle D'Aosta (Aostatal)	23
4.20. Veneto (Venetien)	23
5. Situation eines Ausländers	24
Kapitel II: Der Kauf einer Ferienimmobilie	27
1. Allgemeines	27
2. Vorvertrag (contratto preliminare oder compromesso)	29
2.1. Allgemeines	29

2.2.	Abschluss des Vorvertrages durch einen Vertreter	29
2.3.	Inhalt des Vorvertrages	30
2.4.	Abschluss des Vorvertrages durch einen Makler	31
2.5.	Pflichten der Vertragsparteien beim Vorvertrag	37
2.6.	Anzahlung aufgrund des Vorvertrages	37
2.7.	Eintragung des Vorvertrages in das Grundbuchamt	40
2.8.	Registerbüro („Uffico del Registro“)	40
3.	Der Kaufvertrag („atto di compravendita“ oder „rogito“)	41
3.1.	Allgemeines	41
3.2.	Vertretung beim notariellen Kaufvertrag	42
3.3.	Besonderheit bei der Vertretung des notariellen Kaufvertrages	42
3.4.	Bestandteile des endgültigen Kaufvertrages	43
4.	Kaufpreisermittlung	45
5.	Die Eintragung („trascrizione“)	49
5.1.	Allgemeines	49
5.2.	Antrag auf Umschreibung	50
5.3.	Deklaratorischer Charakter der Eintragung	50
5.4.	Der 20jährige Registerauszug („certificato storico ventennale“) ...	52
6.	Die verschiedenen Immobilienregister	53
6.1.	Allgemeines	53
6.2.	Das allgemeine Ordnungsregister („Registri d'ordine“ oder „registri generali“)	55
6.3.	Das Namensregister („Rubriche dei cognomi“)	56
6.4.	Die Verzeichnisse („Repertori“)	56
6.5.	Das Katasteramt („ufficio del catasto“)	57
7.	Die steuerliche Registrierung („registrazione“)	57
Kapitel III: Italienisches Baurecht		59
1.	Allgemeines	59
2.	Gültigkeit der Baugenehmigung	60
3.	Unwiderruflichkeit und Annullierung der Baugenehmigung	61
4.	Änderung der Baugenehmigung nach Erteilung	62
5.	Wege- und Leitungsrecht	65
6.	Nachbarrecht	66

Kapitel IV: Check-Liste beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses	67
1. Allgemeines	67
2. Italienisches Wohnungseigentum („condominio“)	68
3. Check-Liste	71
3.1. Vertrag, Form, Inhalt und Klauseln	71
3.2. Kondominialordnung	72
3.3. Nebenkosten	73
3.4. Rückständige Steuerschulden und sonstige Kosten	73
3.5. Mieter	74
3.5.1. Equo-Canone-Gesetz	75
3.5.2. Aufteilung der Nebenkosten zwischen Eigentümer und Mieter	78
3.6. Vorkaufsrecht	79
3.6.1. Privates Vorkaufsrecht	79
3.6.2. Vorkaufsrecht des Staates	81
3.6.3. Vorkaufsrecht auf landwirtschaftliche Grundstücke	81
3.7. Räumungsklage	82
3.8. Mietkaution	82
3.9. „Schwarzgeld“	83
3.10. Rendite	83
3.11. Kredit, der auf der Immobilie lastet	84
3.12. Konkurs des Verkäufers	85
3.13. Familienrecht	87
3.14. Hypotheken	87
3.15. Dienstbarkeiten, vom Verkäufer verschwiegene Vereinbarungen, Belastungen, Nießbrauch	88
3.16. Unverkäuflichkeit der Immobilie	89
3.17. „Condono“ und „Sanatoria“ (Amnestie)	91
3.18. Tatsächlicher Zustand der Immobilie	93
3.19. Strom, Gas, Wasser	94
3.20. Erbbaurecht	94
3.21. Mängelgarantien	94
3.22. Anzeige über den Eigentümerwechsel der Immobilie	95
3.23. Kauf vom Bauunternehmen direkt	96
3.24. Kooperativen	97

Kapitel V: Check-Liste für den Kauf eines Neubaus oder eines Rohbaus zur Fertigstellung	99
1. Allgemeines	99
2. Verhältnis zum Nachbarn	99
2.1. Baugenehmigung und Nachbarrecht	99
2.2. Bauliches „condono“ (Amnestie) und Nachbarrecht	101
3. Kauf eines Grundstücks mit einem Haus, das noch fertig zu bauen ist	102
4. Übereinstimmung der Grundstücksgröße mit den Katasterangaben	104
5. Dienstbarkeit am Grundstück	105
Kapitel VI: Ersitzung	107
Kapitel VII: Verkauf einer Immobilie in Italien	110
Kapitel VIII: Steuern	115
1. Allgemeines	115
2. Die Steuern im einzelnen	116
Kapitel IX: Steuern beim Verkauf einer Immobilie	123
Kapitel X: Besitz einer Ferienimmobilie	126
1. Laufende Kosten der Immobilie	126
1.1. Jährliche ICI-Steuer	126
1.2. Laufende Kondominialskosten	127
2. Vermietung der Ferienimmobilie	127
2.1. Allgemeines	127
2.2. Wohnungen, die vom Eigentümer an Dritte vermietet worden sind	128
2.3. Unvermietete Immobilien	128
2.4. Immobilien, die renoviert, saniert oder wieder aufgebaut werden	129
2.5. Vermietung von Gemeinschaftseigentum an einem Kondominium	129
2.6. Immobilien im Ausland, mit erstem Wohnsitz in Italien	129

3.	Besteuerung von Mietverträgen	130
4.	Versicherungen	132

Kapitel XI: Erbschaften und Schenkungen133

1.	Allgemeines	133
2.	Schenkungen	133
3.	Erbrecht	134
3.1.	Deutsches Erbrecht	134
3.2.	Italienisches Erbrecht	135
3.3.	Erbschaft- und Schenkungsteuern	135

**Kapitel XII: Besteuerung von italienischen Immobilien
in Deutschland137**

Adressen139