LEITFADEN FÜR DEN ERWERB **EINER IMMOBILIE IN ITALIEN**

DIKE SCHINDHELM

AUSTRIA BELGIUM BULGARIA CHINA CZECHREPUBLIC FRANCE GERMANY
HUNGARY ITALY POLAND ROMANIA SLOVAKIA SPAIN TURKEY

SCHINDHELM.COM

ERWERB EINER IMMOBILIE

Ob es sich um Ihren Hauptwohnsitz oder ein Ferienhaus handelt, es ist sicherlich eine der wichtigsten Entscheidungen, die Sie jemals treffen werden.

Der italienische Immobilienmarkt mit seiner **territorialen Vielfalt** und seinen **steuerlichen Vergünstigungen** bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten, die Sie **mit der richtigen Beratung** optimal nutzen können.

Der Kauf einer Immobilie in Italien ist grundsätzlich ein unproblematischer Vorgang, der jedoch gerade aus Sicht eines mit den lokalen Gegebenheiten nicht vertrauten Ausländers einige Fallstricke bereithalten kann, da es einige Besonderheiten gibt, die das Verfahren von anderen europäischen Ländern stark unterscheiden.

Daher sollten vor der Unterzeichnung der verschiedenen Dokumente und dem Abschluss des endgültigen Kaufvertrags einige Vorarbeiten geleistet werden, **um den Käufer vor unangenehmen Überraschungen zu schützen.**

BEI EINER IMMOBILIENTRANSAKTION SIND VERSCHIEDENE ASPEKTE IM VORAUS ZU BERÜCKSICHTIGEN:

- Analyse der zu kaufenden Immobilie: je nach Art der Nutzung der Immobilie (Hauptwohnsitz oder Ferienhaus) und auch im Hinblick auf die Durchführung etwaiger Renovierungs- und/oder Energiesparmaßnahmen.
- Der italienische Immobilienmarkt ist unterteilt in “Premium”-Gebiete, in denen die Verkäufer die Preise diktieren, und sekundäre Gebiete, in denen die Verhandlungsmacht der Käufer erheblich zunimmt.
- Beantragung eines Kredits: Trotz des gemeinsamen europäischen Marktes ist es in der Praxis einfacher, den Kauf mit einem Kredit bei einer italienischen Bank zu finanzieren.

DIE EINZELNEN FASEN:

Der Ablauf des Verfahrens zum Immobilienerwerb ist mehr oder weniger immer derselbe. Die wichtigsten Unterschiede ergeben sich (i) aus dem Zustand der Immobilie (bereits vorhanden oder noch im Bau) oder (ii) der Art des Verkäufers (natürliche Person oder Unternehmen). Abgesehen von diesen Unterschieden hat ein ausländischer Käufer zwangsläufig die folgenden fünf Schritte zu beachten:

FASE 1

Real Estate - Due Diligence: vor der Unterzeichnung des Vertrags vorzunehmende Prüfungen

Sobald die zu erwerbende Immobilie gefunden ist, müssen mehrere Vorprüfungen durchgeführt werden, um unangenehme Überraschungen zu vermeiden.
Diese Prüfungen können in verschiedene Bereiche fallen, d.h. in rechtlicher Hinsicht, um sicherzustellen, dass die Immobilie tatsächlich rechtswirksam erworben werden kann, ohne dass die Gefahr von Klagen Dritter und/oder anderer Eigentümer besteht, und in rein technischer Hinsicht, um sicherzustellen, dass die Immobilie den gesetzlichen Vorschriften entspricht und dass kein baurechtswidriger Zustand oder Auflagen vorliegen, die die Übertragbarkeit oder den Zugang zu Steuervergünstigungen einschränken (siehe Abschnitt “Gebäudeboni: der 110%ige Superbonus und die Forderungsabtretung“).

| Die Prüfung der Herkunft der Immobilie

Es ist ratsam, den Inhalt des letzten Kaufvertrags für die Immobilie zu überprüfen, um festzustellen, wie sie in den Besitz des jetzigen Verkäufers gelangt ist, und somit das Vorhandensein früherer Urkunden auszuschließen, aufgrund derer Dritte Rechte an der Immobilie oder Eigentumsansprüche geltend machen könnten. Im Falle einer vorherigen Schenkung können beispielsweise die entsprechenden Anfechtungsklagen durch die Erben auch noch 20 Jahre nach der Schenkung selbst erhoben werden. Es ist daher ratsam, vom Verkäufer eine spezielle Versicherungspolice einzufordern, um den Wert der Immobilie abzusichern. Natürlich ist der Kauf in solchen Fällen nicht einfach und geradlinig, so dass es ratsam ist, sich auf die Fachleute der Kanzlei Dike Schindhelm zu verlassen, um die beste Lösung zu finden.

ES IST STETS BESSER SICH EINEM BERATER ANZUVERTRAUEN, UM UNLIEBSAME ÜBERRASCHUNGEN ZU VERMEIDEN

Überprüfung des Vorhandenseins von nachteiligen Eintragungen und / oder Registrierungen.

Insbesondere die Eintragung eines gerichtlichen Antrags (d. h. eines Rechtsstreits über die Immobilie gemäß Artikel 2656 des italienischen Zivilgesetzbuchs) kann die freie Übertragbarkeit der Immobilie einschränken und weitere Risiken mit sich bringen. Dies kann ggf. auch ohne praktische Folgen sein, aber die Löschung der Eintragung erfordert ein förmliches Verfahren (vor einem Notar oder einem Gericht), das nicht immer einfach ist. Die gleichen Überlegungen gelten auch für den Fall einer möglichen Eintragung eines früheren Vorvertrags.
Die etwaige Eintragung von Hypotheken ist ebenfalls zu überprüfen und deren Löschung ist unter Beteiligung der betroffenen Parteien vor dem Notar zu erwirken, wie es bei Hypotheken, die als Sicherheit für Kredite von Kreditinstituten eingetragen sind, üblich ist. Im Falle der Eintragung von Vermögenspfändungen ist hingegen ein gerichtliches Löschungsverfahren einzuleiten. Es empfiehlt sich daher, diese Kontrollen mit äußerster Vorsicht durchzuführen.

technische Bauprüfungen: “Die Konformitätserklärung”

Mit der Feststellung der baurechtlichen Konformität der Immobilie wird in der Regel ein Techniker (Architekt/Sachverständiger) beauftragt, welcher folgende Tätigkeiten auszuführen hat:

- Überprüfung der städtebaulichen Ordnungsmäßigkeit der Immobilie;
- Überprüfung des Vorhandenseins etwaiger landschaftlicher oder historischen Beschränkungen;
- Überprüfung des Vorhandenseins eventueller außerordentlicher Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft;
- Überprüfung der Konformität der Leitungen und Anlagen.

Die Ordnungsgemäßheit der Nebenkostenabrechnungen

Beim Kauf einer Eigentumswohnung muss sichergestellt werden, dass der Verkäufer die Zahlungen für die ordentlichen und außerordentlichen Ausgaben des laufenden Jahres und des Jahres vor dem Verkauf beglichen hat (Art. 63 Abs. 4 Einführungsgesetz zum italienischen Zivilgesetzbuch), da der Käufer für diese Beträge gesamtschuldnerisch haftet.
Es empfiehlt sich daher von dem Hausverwalter eine Freizeichnung für diese Zahlungen oder aber eine besondere Zusicherung des Verkäufers zu verlangen.

Steuerliche Aspekte des Immobilienerwerbs

Dieser Aspekt ist beim Kauf von größter Bedeutung: Viele Faktoren können die geltende Steuer-

regelung und damit die Kosten des Vorhabens beeinflussen. Es ist daher ratsam, jede Möglichkeit im Vorfeld mit einem Berater zu prüfen. Im Allgemeinen unterliegt jeder Kauf einer anderen Steuerregelung. Die Steuern basieren häufig auf dem Katasterwert und nicht auf dem Kaufwert oder einem festen Betrag. Die Steuern können in zwei Kategorien unterteilt werden:

- Steuern im Zusammenhang mit der Übertragung der Immobilie, deren Höhe davon abhängt, ob Sie die Vergünstigungen für den Erstwohnsitz in Anspruch nehmen können oder nicht (siehe Abschnitt "Vergünstigungen für den Erstwohnsitz von Ausländern").

Registrierungssteuer	9% (min. € 1.000)
(oder) Mehrwertsteuer 10%	22% für Luxisimmobilien
Hypothekensteuer	€ 50,00 / 200,00 in fixer Höhe
Katastersteuer	€ 50,00 / 200,00 in fixer Höhe

- Steuern im Zusammenhang mit der Erhaltung der Immobilie, d.h. im Zusammenhang mit ihrem Besitz oder den mit ihr verbundenen öffentlichen Dienstleistungen (z.B. Müllsteuer):

IMU • TASI • TARI

Da der Preis auch von der beabsichtigten Nutzung der Immobilie (Vermietung, Tourismus usw.) abhängt, ist es ratsam, diese Aspekte bei den Verhandlungen zu berücksichtigen, um böse Überraschungen zu vermeiden.

Vergünstigungen für den Erstwohnsitz von Ausländern

Der Erwerb einer Immobilie als Hauptwohnsitz des kann einer sehr günstigen Steuerregelung unterworfen werden.
Der ausländische Erwerber kann diese Leistungen auch dann in Anspruch nehmen, wenn er seinen rechtmäßigen Wohnsitz in Italien hat. Der offensichtlichste Vorteil ist die Senkung der Registrierungssteuer von 9% auf 2%! Es ist daher notwendig, mit Hilfe eines Experten der Kanzlei Dike Schindhelm zu prüfen, ob Sie die notwendigen Voraussetzungen erfüllen, um von diesen beträchtlichen Einsparungen profitieren zu können.

FASE 2

Schritte vor der Unterzeichnung des Vertrages

Wenn alle Prüfungen erfolgreich durchgeführt wurden, können die notwendigen formalen / bürokratischen Schritte zur Vorbereitung des eigentlichen Kaufs unternommen werden.

Beantragung einer italienischen Steuernummer

Um eine Tätigkeit im Zusammenhang mit einer Immobilie ausüben zu können, ist es erforderlich,

vom Finanzamt die so genannte Steuernummer zu erhalten, d.h. einen alphanumerischen Code, der jedem Vertragspartner (natürliche oder juristische Person) zugeordnet wird und ihn für jede geschäftlich relevante Tätigkeit eindeutig identifiziert. Dieser Code ist in jedem offiziellen Dokument zu erwähnen.
Die Steuernummer kann bei einer beliebigen Dienststelle der Steuerbehörde in Italien beantragt werden, wobei die Gründe für die Beantragung der Steuernummer (z. B. Kauf einer Immobilie) anzugeben sind; ebenfalls ist eine Kopie eines Ausweises, aus dem die Wohnanschrift hervorgeht, beizufügen. Die Steuernummer wird in der Regel innerhalb weniger Tage ausgestellt und die Kanzlei Dike Schindhelm kann das gesamte Verfahren übernehmen.

Beantragung eines Bankkredits und Eröffnung eines italienischen Girokontos

Es kann sinnvoll sein ein Girokonto bei einer italienischen Bank zu eröffnen, um die Immobilie zu verwalten und die Instandhaltung zu erleichtern.
Auf diese Weise wird es möglich sein, Versorgungs- und Steuerzahlungen mit den für das italienische Bank-/Steuersystem typischen Zahlungsinstrumenten wie MAV, F24 und F23 zu leisten.
Auch der Kauf der Immobilie wird durch die Nutzung eines italienischen Girokontos erheblich erleichtert, auch wenn es hierzu nicht unbedingt erforderlich ist.
Wenn der Käufer in Italien einen Bankkredit aufnehmen muss, ist zu bedenken, dass die für die Genehmigung erforderliche Zeit und die Notwendigkeit, den Vertrag in notarieller Form gleichzeitig mit dem Kaufvertrag und der entsprechenden Zahlung des Kaufpreises zu unterzeichnen, eine entsprechende Organisation erfordern: Es ist daher ratsam, den Verkauf unter der Bedingung der Kreditgewährung durch die Bank abzuschließen und im Vorvertrag (siehe unten) den geeigneten Zeitpunkt für den Abschluss des späteren endgültigen Kaufvertrags anzugeben.

Fase 3

Der Vorvertrag

Es ist üblich, dass eine erste schriftliche Zusage mit der Bezeichnung “Kaufangebot” (das den Wert eines Vorvertrags hat) - vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses der in den Schritten 1 und 2 genannten Prüfungen - bereits über einen Immobilienmakler unterzeichnet wurde.

Das Kaufangebot

Es besteht in der Erklärung des Käufers, dass er am Kauf einer Immobilie zu einem bestimmten Preis interessiert ist: Das Angebot wird in der Regel auf vorgedruckten Formularen unterzeichnet, die von Immobilienmaklern zur Verfügung gestellt werden, und wird von der Zahlung eines Geldbetrags in Form einer Kaution oder eines Angeldes gemäß Artikel 1385 des italienischen Zivilgesetzbuchs begleitet.
Das Angebot ist unwiderruflich, bis es abläuft, d. h. bis zu dem Zeitraum, innerhalb dessen der Verkäufer frei entscheiden kann, ob er es annimmt oder nicht, wobei er auch andere Angebote

prüfen kann. Sobald der Verkäufer das Angebot annimmt, wird es zu einem offiziellen Vorvertrag, wenn auch ohne alle Garantien, die ein „echter“ Vertrag bieten kann.
Bei Verkäufen ohne besondere Probleme kann jedoch ein bloßes (angenommenes) Kaufangebot ausreichend sein.

NB: das Angebot ist verbindlich, d. h. die Anzahlung ist verloren, wenn die Käufer nicht zum Abschluss kommen oder den Kaufvertrag nicht vollziehen wollen!

Der Vorvertrag

Der Vorvertrag ist - unabhängig von seiner Form (Kaufangebot oder Ausarbeitung eines eigenständigen Vertrags) - eine Vereinbarung, die die Parteien zur Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrags verpflichtet. Sie muss inhaltlich der endgültigen Urkunde sehr ähnlich sein und alle wichtigen Angaben über die Immobilie sowie Vereinbarungen über den Preis und die Art der Übergabe enthalten.
Der Vorvertrag kann ebenfalls bereits in notarieller Form abgefasst werden (zwingend vorgeschrieben ist dies nur für im Bau befindliche Grundstücke, siehe unten): Nur wenn der Vertrag in dieser Form abgefasst wird, kann er auch (ähnlich einer „Vormerkung“ in anderen Rechtsordnungen) in das Grundbuch eingetragen werden, um maximalen Schutz zu gewährleisten. Die Eintragung des Vertrages hat die so genannte “Vorbehaltswirkung”, d. h. seine Gültigkeit ist gegenüber sämtlichen Dritten durchsetzbar, so dass spätere Eintragungen anderer Vorverträge, Hypotheken zugunsten Dritter und andere nachteilige Handlungen verhindert oder für den Käufer unwirksam gemacht werden.

Der Erwerb einer zu errichtenden Immobilie und die Gesetzesdekrete Nr. 122/2005 und Nr. 14/2019

Ist die zu erwerbende Immobilie noch nicht fertig gestellt oder noch “im Bau” und ist der Verkäufer ein Bauunternehmen, sieht das italienische Recht einen besonderen Schutz des Käufers gegen die wichtigsten Risiken im Zusammenhang mit der Insolvenz des Verkäufers und/oder dem anschließenden Verfall des Gebäudes vor. Das Gesetzesdekret Nr. 122/2005 erlegt dem Verkäufer bestimmte Verpflichtungen auf, unter anderem:

- Die Notwendigkeit, einen Vorvertrag in notarieller Form zu unterzeichnen;
- Die Notwendigkeit, eine Bankbürgschaft in Höhe des vom Erwerber bei Unterzeichnung des Vorvertrags als Anzahlung geleisteten Betrags zu übergeben;
- Beim Verkauf die Übergabe einer zehnjährigen Versicherungspolice zum Schutz vor dem Verfall des Gebäudes;
- Trotz der gesetzlich vorgeschriebenen Vorsichtsmaßnahmen muss in diesen Fällen jeder Schritt sorgfältig geprüft werden.

Das Angeld

Bei der Unterzeichnung des Vorvertrags, d.h. des Kaufangebots, hat der Käufer einen Betrag zu

zählen, der eine doppelte Funktion hat, nämlich: (i) eine Anzahlung auf den Preis im Falle eines erfolgreichen Verkaufs, (ii) eine Garantie für den Verkäufer, dass der Käufer seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllen wird. Dieser Betrag wird als "Angeld" bezeichnet und verfällt, wenn der Käufer den Verkauf nicht durchführt, während der Verkäufer im Falle eines eigenen Vertragsbruchs eine Summe in Höhe des doppelten Betrags der erhaltenen Anzahlung zurückzahlen muss.

Die Maklerkosten

Die Einschaltung eines Immobilienmaklers ist gängige Praxis. Dessen Vergütung wird normalerweise als Prozentsatz von 1 bis 3 % des endgültigen Verkaufspreises berechnet. Der Anspruch auf Zahlung des Honorars entsteht, wenn der Verkäufer das Angebot annimmt und/oder den Vorvertrag unterzeichnet. Das Scheitern des Verkaufs hat keine Auswirkungen auf das Honorar des Maklers, das weiterhin fällig wird.

Die Vertretung des Erwerbers

Die Beteiligung ausländischer Käufer an Kaufverträgen ist aufgrund von Sprachbarrieren nicht einfach. Es ist nämlich zwingend vorgeschrieben, dass alle Amtshandlungen in italienischer Sprache abgefasst werden und dass die an der Handlung Beteiligten die italienische Sprache beherrschen müssen.
Der Erwerber kann weiterhin persönlich an jeder Urkunde teilnehmen, aber wenn er kein Italienisch spricht, muss jede Urkunde in zwei Sprachen abgefasst werden und ein Übersetzer (nebst zwei Zeugen, von denen mindestens einer ebenfalls der ausländischen Sprache mächtig zu sein hat) muss an der Unterzeichnung teilnehmen. Dies würde nicht nur die Verhandlungen erschweren, sondern auch die Kosten in die Höhe treiben, ganz abgesehen davon, dass viele technische Details unklar bleiben würden.
Es ist jedoch möglich, alle Kaufvorgänge dergestalt abzuwickeln, dass einem Dritten (z. B. einem Anwalt der Kanzlei Dike Schindhelm) eine spezielle Vollmacht zur Erledigung aller mit dem Kauf verbundenen Formalitäten ausgestellt wird, die vor einem Notar im Herkunftsland des Käufers unterzeichnet und zu beglaubigen und mit der so genannten "Apostille" zu versehen ist, es sei denn, zwischen Italien und dem Herkunftsland des Käufers ist ein bilaterales Abkommen in Kraft, das notarielle Urkunden von der Pflicht zur Legalisierung/Applikation der Apostille befreit; Anschließend muss eine beglaubigte Übersetzung der Vollmacht in Italien angefertigt werden.

Wenn der Kauf im Namen eines Unternehmens getätigt wird, muss die Person, die das Unternehmen vertritt, über entsprechende Befugnisse verfügen, die der Notar anhand der Unterlagen des Unternehmens, wie z. B. Handelsregisterauszüge, Ernennungsurkunden oder Sondervollmachten, zu überprüfen hat. Die Vollmacht muss mit äußerster Sorgfalt abgefasst werden und ausreichend "umfangreich" sein, da sie das Dokument ist, das für alle mit dem Verkauf verbundenen Formalitäten benötigt wird.

DIE ÜBERTRAGUNG DER VERTRAGSUNTERZEICHNUNG AN EINEN ANWALT DER KANZLEI DIKE SCHINDHELM BIETET MEHR SICHERHEIT BEI DEM ERWERB UND EINSPARUNGEN BEI DEN ÜBERSETZUNGSKOSTEN.

Fase 4

Der notarielle Kaufvertrag

Sie werden endlich Eigentümer Ihres neuen Hauses! Die notarielle Urkunde ist der Akt, mit dem das Eigentum an der Immobilie offiziell übertragen wird, und fällt in der Regel mit der Besitzübergabe zusammen.

Der Kaufvertrag

Der Notar, der in der Regel vom Käufer ausgewählt wird, führt die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen durch, um die Konformität der Urkunde zu gewährleisten, und zwar insbesondere:

- bestätigt er die Identität der an der Urkunde beteiligten Personen und ihre Unterschriftsberechtigung und prüft etwaige Vermögensverhältnisse zwischen den Ehegatten;
- überprüft er die Übereinstimmung der Immobilie mit den baurechtlichen und städtebaulichen Vorschriften;
- prüft er das Vorhandensein nachteiliger Eintragungen wie Hypotheken, gerichtliche Anträge, sonstige Vorverträge und die Ordnungsmäßigkeit des Grundbuchs der Immobilie;
- ermittelt er die anwendbaren Steuerregelungen für den jeweiligen Fall und das Vorliegen der Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Regelung durch die beteiligten Personen (z. B. im Falle der Inanspruchnahme der Vergünstigungen für den Erstwohnsitz);
- überprüft er den Energieeffizienzstatus des Gebäudes durch Ausstellen des Energieausweises;
- überprüft er die Einhaltung der Vorschriften zur Bekämpfung der Geldwäsche in Bezug auf die Rückverfolgbarkeit von Zahlungen und die Zahlung von Maklerprovisionen.

Die Zahlung des Kaufpreises, der Abgaben und der Notargebühren

Anlässlich der notariellen Beurkundung ist der Preis zu zahlen. Wenn der Käufer über ein italienisches Bankkonto verfügt, ist das übliche Zahlungsmittel die Übergabe eines Barschecks. Andernfalls, insbesondere bei ausländischen Käufern, kann der Käufer den Preis einige Tage im Voraus auf ein Anderkonto des Notars einzahlen, um sicherzustellen, dass der Betrag dem Konto zum vorgesehenen Beurkundungstermin gutgeschrieben wird, mit der Verpflichtung des Notars, den Betrag an den Verkäufer zu überweisen, sobald alle Formalitäten erledigt sind. In jedem Fall müssen alle im Zusammenhang mit dem Verkauf anfallenden Steuern (siehe Abschnitt „Die für den Kauf geltende Steuerregelung“) an den Notar gezahlt werden, der dann:

- die Eintragung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt und die Zahlung der Steuern im Namen des Käufers vornimmt;
- die Eintragung der Urkunde in den öffentlichen Registern vornimmt, damit sie wirksam und gegenüber Dritten verbindlich wird. Die Eigentumsverhältnisse werden dann in einem Register festgehalten, das öffentlich zugänglich ist und von jedermann eingesehen werden kann.

Die Notargebühren, die normalerweise vom Käufer zu tragen sind, müssen ebenfalls bezahlt werden. Sobald die Urkunde unterzeichnet ist, sind Sie offiziell Eigentümer der Immobilie!

Checkliste für den Kaufvertrag

Um mit dem Kauf der Immobilie fortzufahren, muss der Käufer verschiedene Dokumente vorlegen, je nachdem, ob er eine natürliche oder eine juristische Person (Unternehmen) ist.

Im Falle natürlicher Personen sind folgende Angaben erforderlich:
√ Ausweisdokument (mit Angabe des aktuellen Wohnsitzes)
√ italienische Steuernummer (codice fiscale)
√ Dokument, das den Familienstand bescheinigt, d. h. verheiratet oder nicht verheiratet

Bei juristischen Personen sind folgende Angaben erforderlich:
√ Ausweisdokument des gesetzlichen Vertreters des Unternehmens
√ Angabe des Namens, des eingetragenen Sitzes und der Steuernummer/UID-Nummer des Unternehmens, normalerweise durch Vorlage eines aktuellen Registerauszugs.
√ Dokument zum Nachweis der Vertretungsbefugnis (z. B. Beschlussprotokoll der Gesellschafterversammlung oder Ernennungsbeschluss)

Darüber hinaus müssen dem Notar folgende Dokumente vorgelegt werden:
√ Kopie des Vorvertrags
√ Kopie der bei der Unterzeichnung des Vorvertrags geleisteten Zahlung
√ Angaben zum Immobilienmakler, falls vorhanden, mit Angabe der vereinbarten Provision und Nachweis über die Zahlung bereits gezahlter Beträge

Fase 5

Verwaltung der Immobilie und Steuervergünstigungen

Übergabe der Immobilie

In der Regel wird mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags neben dem Eigentum auch der Besitz an der Immobilie durch die Übergabe der Schlüssel übertragen: Es spricht jedoch nichts dagegen, dass die Parteien eine frühere oder spätere Übergabe vereinbaren, wobei sie darauf achten, ihre jeweiligen Verantwortlichkeiten zu regeln.

Die nachfolgenden Schritte

Nach der Übergabe muss der neue Eigentümer einige zusätzliche Aufgaben für die Verwaltung

der Immobilie und deren Funktionalität übernehmen, insbesondere:

- Übermittlung des Verkaufsauszugs an den Verwalter der Eigentumswohnung für die Berechnung der Nebenkosten der Eigentumswohnung und die Aktualisierung des Eigentümerregisters;
- Überschreibung der wichtigsten Versorgungsleistungen (Strom, Wasser, Gas) und Festlegung der Zahlungsmodalitäten;
- ggf. Verlegung des Wohnsitzes in die Wohnung über das örtliche Einwohnermeldeamt, wenn die Immobilie als persönlicher Wohnsitz genutzt wird.

Wenn Sie beabsichtigen, die Immobilie zu vermieten, und sei es nur für kurze Zeit, müssen die steuerlichen Aspekte geprüft und die Notwendigkeit der Anwendung der im Gesetzesdekret 50/2017 festgelegten Regelung berücksichtigt werden, die in der Regel die Anwendung der sogenannten “Cedolare Secca” (d.h. der Zahlung eines Fixbetrages) vorsieht.

Gebäudeboni: der 110%ige Superbonus und die Forderungsabtretung

Unter anderem aufgrund der Notwendigkeit die Wirtschaft nach der Covid-19-Krise wieder anzukurbeln, hat die italienische Regierung ein sehr angenehmes und einfach zu handhabendes Anreizprogramm für den Bausektor aufgelegt, das den Markt sehr dynamisch macht. Die wichtigsten Erleichterungen ermöglichen die Anerkennung einer Steuergutschrift, die über 10 Jahre hinweg als Abzug von ausstehenden Steuern zurückgefordert werden kann. Dieses Guthaben kann, wie in Artikel 16 des Gesetzesdekrets “Relaunch” vorgesehen, auch übertragen werden (alle Banken bieten diesen Service an), so dass der ausgegebene Betrag sofort monetarisiert werden kann und in bestimmten Fällen die Bauarbeiten kostenlos durchgeführt werden können. Nachstehend finden Sie eine Auflistung der wichtigsten Leistungen und der entsprechenden Steuergutschrift:

- Superbonus in Verbindung mit der energetischen Sanierung von Gebäuden: Gutschrift in Höhe von 110%;
- Bonusfassaden für die Verschönerung des äußeren Erscheinungsbildes von Gebäuden: 60% Gutschrift;
- Bonus für Energieeinsparungen durch den Austausch von Fenstern und Türen oder die Renovierung von Anlagen: 65 % Gutschrift;
- Außerordentliche Renovierung der Innenräume von Gebäuden/Wohnungen: 50% Gutschrift.

DIE GEBÄUDE-BONI ERLAUBEN ES IHNEN; IHR HAUS KOSTEN-GÜNSTIG ZU RE-NOVIEREN

Via Don Olinto Marella, 8 · IT - 40137 - Bologna · Tel: +39 051 0331955 · Fax: +39 051 0331946 · bologna@schindhelm.com

© Dike Associazione Professionale ist Mitglied der SCWP Schindhelm Services SE, Allianz europäischer Wirtschaftskanzleien.