

Ferienimmobilien in Italien

Erwerb, Besitz, Verkauf und Steuern

4. Auflage

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	7
1. Italien fasziniert	7
2. Der Traum von einer Ferienimmobilie in Italien	11
3. Vor- und Nachteile eines eigenen Ferienhauses oder einer Ferienwohnung	13
4. Wie soll das eigene Feriendomizil aussehen?	15
5. Situation eines Ausländers	17
II. Der Kauf einer Ferienimmobilie	21
1. Allgemeines	21
2. Vorvertrag („contratto preliminare“ oder „compromesso“)	23
3. Der Kaufvertrag („atto di compravendita“ oder umgangssprachlich „rogito“)	38
4. Kaufpreisermittlung	44
5. Kaufpreiszahlung	47
6. Die Eintragung („trascrizione“)	49
7. Die verschiedenen Immobilienregister	53
8. Die steuerliche Registrierung („registrazione“)	56
III. Italienisches Baurecht	58
1. Allgemeines	58
2. Bauzonen	59
3. Gültigkeit der Baugenehmigung	59
4. Unwiderruflichkeit und Annullierung der Baugenehmigung	61
5. Änderung der Baugenehmigung nach Erteilung	62
6. Wege- und Leitungsrecht	66
4	
IV. Check-Liste beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses	67
1. Allgemeines	67
2. Italienisches Wohnungseigentum („condominio“)	69
3. Check-Liste	71
V. Check-Liste für den Kauf einer Immobilie, an der bauliche Änderungen vorgenommen werden	106
1. Allgemeines	106
2. Verhältnis zum Nachbarn	106
3. Kauf eines Baugrundstücks	114
VI. Dingliche Rechte an Grundstücken	118

VII. Ersitzung	119
VIII. Verkauf einer Immobilie in Italien	122
IX. Steuern beim Kauf	129
1. Allgemeines	129
2. Steuernummer	129
3. Die Steuern im einzelnen	130
4. Einkommensteuersätze	137
5. Steuern bei Eintragung des Vorvertrages ins Grundbuchamt	138
6. Grundbuch- und Notarkosten	138
X. Steuern beim Verkauf einer Immobilie	140
1. Verkäufer ist eine natürliche Person	140
2. Verkäufer ist eine italienische gewerbliche Gesellschaft oder eine Betriebsstätte eines ausländischen Unternehmens	141