



Ratgeber Recht und Steuern  
Immobilien in Griechenland

---

# Inhaltsverzeichnis

Einführung .....	4
<b>A. Der Immobilienmarkt in Griechenland.....</b>	<b>5</b>
I. Der griechische Immobilienmarkt im Allgemeinen.....	5
II. Der griechische Immobilienmarkt speziell für ausländische Investoren .....	6
<b>B. Immobilienkategorien in Griechenland .....</b>	<b>8</b>
I. Wohnimmobilien.....	8
1. Altbauten .....	8
2. Mehrfamilienhäuser aus der Zwischenkriegszeit .....	8
3. Neuere Mehrfamilienhäuser.....	9
II. Gewerbeimmobilien .....	9
III. Einkaufszentren.....	9
IV. Ferienhäuser.....	9
V. Hotelanlagen .....	10
<b>C. Der Ablauf des Immobilienerwerbs in Griechenland .....</b>	<b>11</b>
I. Auswahl der geeigneten Immobilie .....	11
1. Angaben zur Lage .....	11
2. Angaben zur Immobilie .....	12
II. Überprüfung und Verhandlungen.....	12
1. Bindung des Verkäufers – Vorauszahlung – Vorvertrag .....	12
2. Rechtliche Überprüfung.....	13
3. Technische Überprüfung.....	13
4. Vorbereitung – Vollmacht .....	14
a. Eröffnung eines Bankkontos bei einer griechischen Bank .....	14
b. Vollmacht an Rechtsanwalt mit erweiterten Befugnissen.....	14
5. Verhandlungen.....	15
III. Notar, Katasteramt und Grundbuchamt.....	15
IV. Verpflichtungen nach dem Erwerb.....	17
<b>D. Die Ausgaben für den Erwerb einer Immobilie in Griechenland.....</b>	<b>18</b>

<b>E. Die Besteuerung der Immobilien in Griechenland.....</b>	<b>19</b>
I. Der zu versteuernde Wert der Immobilie (Einheitswert).....	19
II. Die Besteuerung des Immobilienerwerbs in Griechenland .....	20
1. Die Steuersätze.....	20
a) Die Besteuerung des Erwerbs von Grundstücken und alten/gebrauchten Wohnimmobilien.....	20
b) Die Besteuerung des Erwerbs von Neubauten.....	21
c) Vereinbarter Kaufpreis und Einheitspreis.....	21
2. “Einkommensvermutung“ Vermutetes - fiktives Einkommen (sog. Pothen Esches) .....	22
a) Was bedeutet dies?.....	22
b) Aussetzung der „Einkommensvermutung“ bis zum 31.12.2013.....	22
3. Steuerbefreiung beim Erwerb des Hauptwohnsitzes.....	23
a) Die Steuerfreibeträge.....	23
b) Steuerbefreiung für Hauptwohnsitz auch für EU-Bürger .....	24
III. Die Besteuerung der Weiterveräußerung von Immobilien in Griechenland.....	24
IV. Die Besteuerung des Immobilienbesitzes in Griechenland.....	25
a) Immobilienvermögenssteuer (FAP) .....	26
b) Sonderabgabe für bebaute und an Stromversorgung angeschlossene Flächen (E.E.T.I.D.E.).....	26
c) Gemeindesteuern und Abgaben .....	27
d) Doppelbesteuerung durch Nichtabsetzbarkeit der Immobiliensteuern und Sonderabgaben .....	27
V. Die Besteuerung des Einkommens aus Immobilien in Griechenland .....	27
1. Die Besteuerung im Jahre 2013 (für das Jahr 2012).....	27
2. Die Besteuerung ab 2014 .....	28
3. Sonder-Solidaritätsabgabe (für die Wirtschaftsjahre 2010 - 2014) .....	28
4. Verpflichtungen für Ausländer und Auslandsansässige Personen.....	28
a) Steuernummer und Einkommenssteuererklärung .....	28
b) Nachweis steuerlichen Wohnsitzes .....	29
<b>F. Allgemeine Anmerkungen.....</b>	<b>30</b>
<b>G. Checkliste .....</b>	<b>33</b>

# Einführung

Der griechische Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einem paradoxen Zustand. Obwohl sich die Immobilienpreise auf dem niedrigsten Stand der letzten 20 Jahre befinden, bleiben sowohl private als auch institutionelle Anleger dem griechischen Immobilienmarkt fern (eine Ausnahme bilden die Immobilien im Bereich des Tourismus).

Dabei ist das Interesse vor allem ausländischer Investoren durchaus vorhanden. Im allgemeinen wird man daher momentan noch von einer abwartenden Haltung sprechen müssen, wobei vorrangig spekuliert wird, ob in absehbarer Zukunft noch mit weiteren Preiskorrekturen zu rechnen ist, oder ob die Talsohle bei den Immobilienpreisen bereits erreicht ist und gerade jetzt der richtige Zeitpunkt ist, um von den niedrigen Zinsraten in Nordeuropa und den gesunkenen Kaufpreisen in Südeuropa zu profitieren. Der vorliegende Ratgeber soll hierbei potentiellen Immobilienkäufern einen Einblick in praktische, rechtliche und steuerrechtliche Fragen des griechischen Immobilienmarktes geben und beinhaltet alle relevanten Themen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung, der Nutzung, der Entwicklung sowie der Weiterveräußerung von Immobilien in Griechenland.

Themen wie etwa:

- Das Verfahren des Immobilienerwerbs in Griechenland,
- Die erforderlichen Dokumente und Unterlagen zum Erwerb einer Immobilie in Griechenland
- Die Kosten des Immobilienerwerbs in Griechenland
- Die Besteuerung des Immobilienkaufs in Griechenland
- Die Besteuerung des Immobilienbesitzes in Griechenland

werden, mit dem Ziel den griechischen Immobilienmarkt auch Kaufinteressenten näher zu bringen, die keine vorherige Erfahrung mitbringen, aus praktischer Sicht beschrieben. Ziel des Ratgebers ist es ausländischen Interessenten den Zugang zum griechischen Immobilienmarkt zu erleichtern und gleichzeitig durch das Zusammenführen der wichtigsten Informationen mehr Sicherheit bei Ihrem Vorhaben zu geben.

Auf Grund ständiger Änderungen der Rechtslage wird der Immobilienratgeber neben der Druckversion auch online geführt.

Bearbeitungsstand der Onlineversion: Mai 2013

Herausgeber  
AP&Generalis  
Rechtsanwalts-gesellschaft  
Syggrou Ave. 12  
11742 Athen

## **A. Der Immobilienmarkt in Griechenland**

### **I. Der griechische Immobilienmarkt im Allgemeinen**

In den vergangenen Jahrzehnten zählte der Immobilienmarkt zu den wichtigsten Wachstumszweigen der griechischen Wirtschaft. Bereits vor der Einführung des Euro stellten Immobilieninvestitionen eine sichere Anlagemöglichkeit dar, um Vermögen vor Wertverlusten, durch die hohe Inflation und die häufigen Abwertungen der nationalen Währung zu schützen. Nicht selten ist in der Vergangenheit auch mit nicht rechtmäßig versteuerten Beträgen in Immobilien investiert worden, was wiederum zu einem Anstieg der Immobilienpreise führte.

Zusätzlichen Aufwind erhielt die griechische Immobilienbranche durch die Euroeinführung. Die relativ hohen Zinssätze sanken auf einmal auf ein Niveau herab, dass nunmehr auch breiten Bevölkerungsschichten den Erwerb von Wohnimmobilien ermöglichte.

Insgesamt führte die beschriebene Situation im vergangenen Jahrzehnt dazu, dass die Immobilienpreise in die Höhe schossen. Der griechische Immobilienmarkt erreichte das Preisniveau von Metropolen in Zentral- und Nordeuropa und überstieg dieses sogar in vielen Fällen und das obwohl sich die Zahlen der griechischen Realwirtschaft eher im europäischen Durchschnitt bewegten.

Die griechische Baubranche stützte sich im Gegensatz zu anderen Ländern jedoch auch nach der Euroeinführung überwiegend auf eigene Mittel und griff nur z.T. auf Fremdfinanzierungen durch Banken zurück. Diese konservative Herangehensweise der Bauunternehmer konnte den Immobilienmarkt in den ersten beiden Jahren der Krise (2008-2009) noch relativ stabil halten.

Die griechische Immobilienbranche brach dann im Jahre 2010 mit Einführung Immobiliensonderabgabe E.E.T.I.D.E. völlig zusammen. Zweck der Sonderabgabe war die Senkung der Staatsverschuldung.

Die Wirtschaftskrise, der drastische Rückgang an Finanzierungsmöglichkeiten durch die griechischen Banken, die Überbesteuerung des Immobilieneigentums, die Angst vor einem Euroaustritt Griechenlands zum einen und zum anderen der durch die gemeinsame Währung erleichterte Zugang zu Investitionsmöglichkeiten im Ausland, führten zu einer Senkung der Immobilienpreise unterhalb des Preisniveaus der 80er Jahre.

Trotz der enormen Senkung der Immobilienpreise, bleibt das Kaufinteresse beschränkt auf Eigentumsimmobilien zu Wohn- oder Ferienzwecken. Der Markt für gewerbliche Immobilien, ob Geschäfts-, Büroräume oder die Vermietung von Wohnräumen, ist vollständig zum Erliegen gekommen und wird wohl ohne eine Senkung der Steuern, die

an das bloße Eigentum von Immobilien geknüpft sind auch keine Besserung erfahren.

Die durch die Regierung angekündigte Vereinheitlichung der Sonderabgabe E.E.T.I.D.E. mit der Immobilienvermögenssteuer (sog. FAP) ist bislang noch nicht umgesetzt worden. Auch die übernommene Verpflichtung in den kommenden Jahren die Steuereinnahmen auf dem gleichem Niveau zu halten (wie in den vergangenen Jahren mit der Sonderabgabe E.E.T.I.D.E.), führt zwangsläufig zu der Schlussfolgerung, dass die Besteuerung des Eigentums an Immobilien in Griechenland weiterhin sehr hoch bleiben wird.

Nach alledem ist davon auszugehen, dass der griechische Immobilienmarkt derzeit lediglich für Immobilien zur Eigennutzung als Wohn- oder Ferienimmobilien interessant ist, da bei diesen Objekten die Rendite allenfalls eine Nebenrolle spielt. (Eine Ausnahme, auf Grund weiterhin guter Renditemöglichkeiten, bilden Investitionen im Bereich des Tourismus, s.u.). An dieser Stelle sei allerdings angemerkt, dass für Erwerber von Immobilien die Bedingungen äußerst lukrativ sind, da nun nicht mehr der Verkäufer den Kaufpreis diktiert, vielmehr hat der Käufer erheblichen Einfluss auf die Preisgestaltung.

## **II. Der griechische Immobilienmarkt speziell für ausländische Investoren**

Im Gegensatz zu anderen europäischen Mittelmeerstaaten, wie beispielsweise Spanien oder Italien, spielen in Griechenland Immobilieninvestitionen aus dem Ausland keine allzu große Rolle. Das geringe Interesse der ausländischen Investoren ist wohl nicht zuletzt auf folgende Faktoren zurückzuführen:

1. Unsichere Rendite,
2. Besteuerung des unbeweglichen Vermögens insgesamt und die Unbeständigkeit des Steuersystems im allgemeinen,
3. Hohe Investitionsnebenkosten,
4. Fehlen eines einheitlichen Grundbuchsystems und klarer Bebauungsbedingungen in vielen Gebieten des Landes

Trotz der angesprochenen Punkte, die allesamt den allgemeinen Rahmen von Immobilienkäufen betreffen, ergeben sich derzeit auf dem griechischen Immobilienmarkt Investitionsmöglichkeiten, die speziell das Interesse ausländischer Investoren wecken sollten. Hierzu zählen sicherlich die Bereiche, die durch die Krise kaum beeinflusst worden sind (wie etwa Hotelanlagen, Ferienhäuser, energieeffiziente Gebäude), jedoch auch Bereiche, die gerade erst durch die Krise entstanden sind (Stichwort: Privatisierung).

- **Hotelanlagen:** Hier birgt die Krise tatsächlich eine erhebliche Anzahl

hervorragender Investitionsmöglichkeiten, da viele Hotelanlagen zum Verkauf oder zur Joint-Venture-Nutzung angeboten werden, und zwar zu Preisen, die vor fünf Jahren noch undenkbar gewesen wären. Gleichzeitig hat die Tourismusbranche selbst in der schlimmsten Krisenphase lediglich geringe Einbußen erfahren und lässt auch in Zukunft sehr stabile Rendite erwarten.

- **Privatisierungen:** Bei ihren Bemühungen das Haushaltsdefizit des Landes zu verringern, hat die griechische Regierung im Sommer 2011 die Veräußerung einer Vielzahl von staatlichen Vermögenswerten beschlossen. Hierzu zählen auch eine Reihe von Immobilien, die nicht nur auf nationaler Ebene, sondern auch europaweit einzigartig sind. Beispielfhaft können hier angeführt werden: der ehemalige Athener Flughafen (dessen Fläche dreimal der des Staatsgebiets von Monaco entspricht), eine Vielzahl von Immobilien der griechischen öffentlichen Hand (in Griechenland und im Ausland) und auch Hotelanlagen des griechischen Staates an einzigartigen Standorten .
- **Ferienhäuser:** Im Bereich der Ferienhäuser werden eine Fülle an qualitativ hochwertigen Bauprojekten an einzigartigen Standorten und nunmehr zu äußerst lukrativen Preisen angeboten. Selbst im Falle einer weiteren Preisminderung, wird diese wohl eher gering ausfallen und eher als Preiskorrektur zu werten sein.
- **Energieeffiziente Gebäude:** Von besonderem Interesse für ausländische Käufer könnten weiterhin Immobilien sein, die mit Photovoltaik-Anlagen und energiesparenden Technologien ausgestattet sind. Insbesondere im Falle von Ferienhäusern können Photovoltaik-Anlagen die anfallenden Instandhaltungskosten der Immobilie abdecken und je nach Einzelfall noch zusätzliche Erträge erbringen.

## **B. Immobilienkategorien in Griechenland**

### **I. Wohnimmobilien**

Wohnimmobilien stellen den größten Anteil am griechischen Immobilienmarkt dar. Die in den sechziger Jahren entstandene Notwendigkeit der Unterbringung von großen Bevölkerungsgruppen in Verbindung mit dem Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten des damaligen Bankensystems führten zu einem Aufschwung des Wohnimmobilienmarktes durch das sog. „Griechische Bauherrenmodell“. Hierbei erhält der Grundstückseigentümer vom Bauunternehmer als Gegenleistung für die Zurverfügungstellung des Grundstücks einen Eigentumsanteil an den hierauf zu errichtenden Wohnungen. Dies führte bis zum Jahre 2007 zur Bildung eines Bestandes von 200.000 bis 250.000 neu errichteten Wohnungen. Die meisten davon stehen heute noch, nach dem fast vollkommenen Stillstand der Baumaßnahmen, zum Verkauf.

Durch das „Bauherrenmodell“ befindet sich , anders als in anderen europäischen Staaten, in Griechenland selten ein Wohngebäude in einer Hand, eine Tatsache, die die Verwaltung in vielen Fällen schwierig gestaltet. Ein volkswirtschaftlicher Vorteil des „Bauherrenmodells“ ist allerdings der hohe Wohneigentumsanteil, der in Griechenland 80,1% beträgt.

Der Markt für Wohnimmobilien in Griechenland kann grundsätzlich in folgende Gruppen unterteilt werden:

#### **1) Altbauten**

Auch in Griechenland sind die denkmalgeschützten, meist neoklassizistischen, Gebäude sehr beliebt, insbesondere wenn sich diese in sicherer und ruhiger Lage im Stadtzentrum befinden. Der Erwerb solcher Gebäude ist auf Grund des sehr geringen Bestandes und daraus folgend auch des sehr beschränkten Angebots eher selten. Abgesehen von den renovierten neoklassizistischen Wohngebäuden gibt es auch solche, die niedergerissen und vollständig neu errichtet werden und somit aktuellen Bauvorgaben entsprechen. In jedem Falle ist bei dem Erwerb denkmalgeschützter Gebäude besondere Vorsicht geboten und mit Sicherheit die Mitwirkung spezialisierter Bauingenieure erforderlich ist.

#### **2) Mehrfamilienhäuser aus der Zwischenkriegszeit**

Auch diese Gebäude stehen i.d.R. unter Denkmalschutz und befinden sich in zentralen athener Stadtteilen (Kolonaki, Neapoli, Kypseli, Patissia). Ihr architektonischer Wert genießt inzwischen nicht nur unter Fachleuten Anerkennung. Aufgrund der hohen Decken, geräumiger Grundrisse und sehr attraktiver gemeinnütziger Eingangsbereiche werden diese Immobilien oftmals nicht nur als Wohnraum, sondern auch gewerblich(Architekturbüros, Arztpraxen, Anwaltskanzleien etc) genutzt .



### **3) Neuere Mehrfamilienhäuser**

Das Gros der Mehrfamilienhäuser der großen griechischen Stadtzentren wurde in den 70er Jahren errichtet. Mehrfamilienhäuser nach den 80er Jahren und insbesondere nach den 90er Jahren zeichnen sich durch erhöhte Erdbebensicherheit aus.

Bei Mehrfamilienhäusern, die ab 1990 errichtet wurden, sollten Käufer insbesondere auf Verstöße gegen Bauvorschriften und ggf. vorliegende Nutzungsänderungen achten. Bei Mehrfamilienhäusern ab dem Jahr 2000 rückt auch die Wärmeisolierung und allgemein die Energieeffizienz von Gebäuden in den Vordergrund. Hierzu bedienen sich Bauunternehmer Doppelfenstern, Gasheizsystemen, Solarboilern und z.T. auch der Verwendung von Photovoltaiksystemen zur weitergehenden Stromersparnis.

## **II. Gewerbeimmobilien**

In Griechenland befinden sich die meisten gewerblich genutzten Immobilien im Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern oder teilweise auch in freistehenden Immobilien. Bedingt durch die Niederlassung ausländischer Handelsketten in Griechenland aber auch durch die generelle Ausweitung des Einzelhandels seit 1990 sind Immobilien hinzugekommen, die ausschließlich dem Einzelhandel dienen. Die fortlaufende Senkung der Mietpreise dieser Immobilien wird voraussichtlich bis 2014 anhalten und dann zur Stabilisierung der Verkaufspreise führen. Aufgrund des Ausscheiden eines deutschen und französischen Lebensmittelfilialisten aus dem griechischen Markt ist davon auszugehen, dass sich die erwähnte Ausweitung des Einzelhandels insbesondere auf dem bereits bestehenden Gebäudebestand beschränken wird.

## **III. Einkaufszentren**

Dem ab dem Jahre 2000 eingeschlagenen Boom von großen Einkaufszentren, folgte ein drastischer Rückgang. Investitionen auf diesem Gebiet erfahren auf Grund des Rückzugs der Unternehmen eine Stagnation, die voraussichtlich bis zum Eintritt einer erkennbaren Verbesserung des Wirtschaftsklimas anhalten wird.

Eine entsprechende Studie von Cushman & Wakefield hat ergeben, dass Griechenland den letzten der 34 Plätze sowohl in der Entwicklung von Einkaufszentren, als auch in Bezug auf die Quadratmeterzahl der shopping center pro 100 Einwohner einnimmt.

Für ausländische Investoren dürfte aktuell die Privatisierung von Flughäfen von Interesse sein. Diese geht einher mit der Erteilung von Lizenzen für die Nutzung von Einzelhandelsflächen innerhalb der Flughäfen sowie der Entwicklung von Einkaufszentren auf Gewerbeflächen in der Nähe von Flughäfen.

## **IV. Ferienhäuser**

Die Ferienhäuser können in drei Kategorien unterteilt werden. In (1.) ältere Ferienhäuser, die sich innerhalb von Wohngebieten befinden, in (2.) moderne

Ferienhäuser, die sich in Wohnkomplexen bei oder außerhalb von Wohngebieten befinden sowie (3.) Neubauten, die üblicherweise außerhalb von Wohngebieten auf einem Grundstück mit einer Fläche von mehr als 4.000 Quadratmeter gelegen sind(in diesem Fall kann eine Baugenehmigung erteilt werden, auch wenn sich das Grundstück nicht innerhalb eines Bebauungsplans befindet.

Der Ferienhausmarkt ist in hohem Maße entwickelt, orientiert sich jedoch in erster Linie an den Bedürfnissen griechischer Käufer. Der Andrang aus dem Ausland ist im Vergleich zu anderen Mittelmeerländern, wie etwa Spanien und Italien, noch relativ gering .

## **V. Hotelanlagen**

In der griechischen Tourismusbranche bestehen große sowie kleine Betriebe nebeneinander. Heute werden in Griechenland mehr als 9.000 Hotels betrieben. Nach Angaben von INVEST IN GREECE handelt es sich allerdings hierbei in der Mehrzahl um 1 bis 2 Sterne- Unterkünfte. Dies eröffnet Investoren erheblichen Spielraum zur Schaffung von 4 und 5 Sterne Hotels. Nach Angaben des Greek Hotel Branding Reports, machen namhafte Hotels in Griechenland lediglich 4% der Hotels insgesamt und 19% der gesamten Zimmerkapazität aus. In anderen europäischen Staaten beläuft dieser Anteil auf zwischen 25 und 40%.

## **C. Der Ablauf des Immobilienerwerbs in Griechenland**

Trotz der Modernisierung eines Teils des Verfahrens, stellt der Ablauf des Erwerbs einer Immobilie in Griechenland nach wie vor ein relativ zeitaufwendiges und bürokratisches Verfahren dar, bei dem obligatorisch Rechtsanwälte, Notare und Bauingenieure beteiligt werden müssen. In den meisten Fällen bedarf es zusätzlich, der Mitwirkung eines spezialisierten Steuerberaters. Dies gilt vor allem wenn der Käufer seinen ständigen Wohnsitz im Ausland hat. Andererseits bietet dieses bürokratische Verfahren den Vorteil, dass bei richtiger Auswahl der beteiligten Berater, der Käufer einen sicheren Kauf tätigt und ihm unangenehme Überraschungen, etwa wegen unbekannter Belastungen, Mängel, Schäden, Schulden an Dritte, Verstöße gegen Bauvorschriften und andere verdeckte Nachteile der Immobilie erspart bleiben. Die notwendige Einbeziehung der Fachleute führt in der Regel dazu, dass die rechtliche und tatsächliche Position des Immobilienkäufers in Griechenland gesichert ist.

Der Ablauf des Immobilienerwerbs in Griechenland kann in drei Phasen unterteilt werden. Der Auswahlphase der geeigneten Immobilie (I), der Phase der Überprüfung, Verhandlung und Vorbereitung (II) und der Phase der Vertragsunterzeichnung bei einem Notar und der Umschreibung im Kataster- bzw. Grundbuchamt (III).

### **I. Auswahl der geeigneten Immobilie**

In der Auswahlphase ist es sinnvoll die Leistungen eines Maklerbüros, vorzugsweise einer Maklergesellschaft, in Anspruch zu nehmen. Im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern werden in Griechenland viele Immobilien noch immer durch die Eigentümer direkt auf Internetplattformen wie etwa [www.xe.gr](http://www.xe.gr) und [www.spitogatos.gr](http://www.spitogatos.gr), ohne die Vermittlung eines Maklers, angeboten. Für Kaufinteressenten besteht zudem die Möglichkeit sich direkt vor Ort auf die Suche nach einer geeigneten Immobilie zu machen. Die zum Verkauf stehenden Immobilien sind in der Regel mit Aushängen gekennzeichnet, die einen unmittelbaren Kontakt zum Verkäufer ermöglichen.

Beispielhaft werden im Folgenden die wesentlichen Faktoren aufgeführt, die in der Auswahlphase vom Kaufinteressenten in Griechenland beachtet werden sollten:

#### **1. Angaben zur Lage**

- Grünflächen,
- Sicherheit,
- Ruhe- bzw. Lärmfaktor,
- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel,
- Erdbebenrisiko der Gegend,
- Parkmöglichkeiten,
- Schulen, öffentliche Behörden, Krankenhäuser,
- Immissionen (Industrie, Flughäfen etc.).

## **2. Angaben zur Immobilie**

Stehen mehrere Immobilien zur Auswahl und befinden sich diese entweder in derselben oder in einer vergleichbaren Lage, können die nachfolgend aufgeführten Informationen beim Vergleich der Immobilien hilfreich sein und Berücksichtigung finden:

- Tatsächliche Fläche der Immobilie und des Grundstücks (nach Angaben des Vertrags, der Meldung beim Finanzamt sowie der Stromrechnung, da auf dieser Grundlage die Berechnung der Immobiliensteuern und -abgaben erfolgt). Insbesondere ausländische Käufer werden darauf hingewiesen, dass sich auf Grund von Verstößen gegen Bauvorschriften oftmals Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der in den Verträgen erwähnten Quadratmeterzahl ergeben können.
- Baurechtliche gesetzeskonformität der Immobilie; liegen baurechtliche Verstöße vor und sind diese nachträglich genehmigt/behoben worden.
- Baulicher Zustand der Immobilie.
- Bebauung und Bebauungsmöglichkeit der umliegenden Grundstücke.
- Aussicht der Immobilie.
- Möglichkeit der Vermietung und möglicher zu erzielender Mietzins der Immobilie.

Anhand der genannten Kriterien kann der Kaufinteressent mehrere Immobilien miteinander vergleichen und sich für das vorteilhaftere Angebot entscheiden.

## **II. Überprüfung und Verhandlungen**

Nach Auswahl der geeigneten Immobilie folgt die rechtliche und technische Überprüfung. Ausländischen Käufern und Käufern mit Wohnsitz im Ausland wird angeraten, spätestens ab dieser Phase ein spezialisiertes Rechtsanwaltsbüro mit der Angelegenheit zu beauftragen. Zu einer umfassenden Betreuung zählen u.a. die Vornahme der rechtlichen Überprüfung, die Beauftragung geeigneter Fachleute mit der technischen Überprüfung, die Vorbereitung der Verhandlungen mit dem Verkäufer zur Wahrung der Interessen des Käufers sowie die Veranlassung und Koordinierung aller erforderlichen Maßnahmen für den Erwerb der Immobilie.

### **1. Bindung des Verkäufers – Vorauszahlung – Vorvertrag**

Vor der Durchführung einer rechtlichen Überprüfung ist es insbesondere für Personen mit Wohnsitz im Ausland ratsam, den Verkäufer der Immobilie mittels der Unterzeichnung einer Reservierungserklärung zu binden, um zu verhindern, dass er während der rechtlichen und technischen Überprüfung, die Immobilie anderweitig veräußert. Bis vor einiger Zeit war es noch üblich eine Vorauszahlung zu leisten. Im Hinblick auf die heutige Situation und zum Zwecke der Beschleunigung des Verfahrens

ist derzeit auch die einseitige Bindung des Verkäufers ohne die Leistung einer Vorauszahlung möglich. Anders verhält es sich lediglich in den Fällen, in denen der Verkäufer zur Behebung von baurechtlichen Verstößen eine solche Vorauszahlung benötigt. Umgehend nach Unterzeichnung der entsprechenden Reservierungserklärung seitens des Verkäufers, sollte dann mit der rechtlichen und technischen Überprüfung begonnen werden.

## **2. Rechtliche Überprüfung**

Die rechtliche Überprüfung ist notwendig und sollte abgesehen von der Überprüfung der Eigentumstitel (welche sicherstellt, dass die Immobilie im Eigentum des Verkäufers steht und keine Lasten trägt) auch folgende Unterlagen und Aspekte umfassen:

- Die Wirksamkeit und Echtheit aller Unterlagen und Bestätigungen.
- Die Unterlagen der nachträglichen Legalisierung bzw. Behebung von baurechtlichen Verstößen.
- Die Überprüfung der Teilungserklärung
- Überprüfung der sog. E9-Erklärungen des Voreigentümers (Steuerlich erklärung zum bestehenden Grundeigentum).
- Überprüfung der Stromrechnungen im Hinblick auf die korrekte Quadratmeter-Angabe und hinsichtlich des angeführten Zonenpreises der Immobilie auf dessen Grundlage die Berechnung der Steuern erfolgt.
- Überprüfung und Absicherung bzgl. offener Nebenkostenverbindlichkeiten.
- Überprüfung des Versicherungsvertrages
- Auflistung etwaiger beweglicher Gegenstände die miterworben werden

Bei vermieteten Immobilien sollten ferner geprüft werden:

- der Mietvertrag und
- ob die aufgeführten Kationen zur Verfügung stehen,
- ggf. Abtretungen und Vorauszahlungen des Mietzinses,
- bei Geschäftsräumen, das Vorliegen der für den Mieter erforderlichen Nutzungsgenehmigung.

In Fällen in denen der Käufer keine einschlägigen Erfahrungen auf dem griechischen Immobilienmarkt hat, ist es ratsam, wenn der beauftragte Rechtsanwalt selbst die Immobilie vor Ort besichtigt. Besonderheiten des griechischen zu anderen Immobilienmärkten können dazu führen, dass etwa die für einen griechischen Käufer offensichtlichen Aspekte, einem ausländischen Erwerber nicht direkt ins Auge fallen.

## **3. Technische Überprüfung**

Seit 2011 ist der Verkäufer verpflichtet beim Verkauf einer Immobilie die Bescheinigung eines Bauingenieurs vorzulegen, aus der hervorgeht, ob und welche baurechtlichen Verstöße die Immobilie aufweist. Parallel erfolgt die Erteilung eines

**Energiepasses.** Dies verschafft dem Käufer ein erstes Bild über den Zustand der Immobilie. Wünscht der Käufer darüber hinaus eine weitergehende Untersuchung, wie etwa zur Qualität des Baus, zur Erdbebensicherheit etc., wird in jedem Falle die Begutachtung seitens eines vom Verkäufer beauftragten Bauingenieurs empfohlen.

Sollte es sich bei dem Kaufobjekt um ein Grundstück handeln, stehen folgende Aspekte bei der Begutachtung durch den Bauingenieur im Vordergrund:

- Die Bebaubarkeit.
- Ob Verbindlichkeiten der Immobilie hinsichtlich geschuldeter Abgaben, Aussetzung der Erteilung von Baugenehmigungen, Enteignung zu gemeinnützigen Zwecken, Ausführung eines Straßen- oder auch anderen öffentlichen Bauprojektes, ggf. Qualifizierung des Grundstücks als Wald, Waldfläche oder Aufforstungsgebiet, Biotop, Küste, Fläche von archäologischem Interesse, Militärzone u.s.w. vorliegt.
- Die erlaubten und untersagten Nutzungen der Fläche.

#### **4. Vorbereitung – Vollmacht**

Insbesondere für Ausländer und für Personen mit Wohnsitz im Ausland ist es wichtig frühzeitig die für den Erwerb der Immobilie erforderlichen Vorbereitung zu treffen.

Im Einzelnen:

##### **a. Eröffnung eines Bankkontos bei einer griechischen Bank**

Der Kaufpreis wird in Griechenland in der Regel bei Unterzeichnung des Kaufvertrages durch Übergabe eines Schecks geleistet. Aus diesem Grunde, jedoch auch zum Zwecke des besseren Nachweises der Einbringung des Kapitals aus dem Ausland nach Griechenland, wird dem ausländischen Käufer empfohlen ein Bankkonto in Griechenland zu eröffnen. Dieses wird später, im Rahmen der laufenden Verwaltung der Immobilie, ohnehin von Nutzen sein.

##### **b. Vollmacht an Rechtsanwalt mit erweiterten Befugnissen**

Im Falle der Vertretung des Käufers durch einen Rechtsanwalt sollte umgehend eine entsprechende Vollmacht unterzeichnet werden, die entweder von einem griechischen Konsulat oder vor einem Notar im Ausland zu beglaubigen ist. Da die griechischen Behörden in der Regel nur ausdrückliche Befugnisse anerkennen und da die Unterzeichnung und Beglaubigung von Vollmachten im Ausland in der Regel mit nicht unerheblichen Kosten verbunden ist, raten wir dem potentiellen Käufer dazu eine Vollmacht mit vielen einzelnen und eindeutigen Aufträgen zu unterzeichnen. Auch wenn bis zum Abschluss des Verfahrens nur ein Teil hiervon benötigt werden sollte, bewahrt diese Vorgehensweise den Käufer vor nachträglichen erneuten Behördengängen zur weiteren Unterzeichnung und Beglaubigung neuer Vollmachtsbefugnisse.

Abgesehen von den Befugnissen im Hinblick auf die konkrete Immobilie, sollte die Vollmacht noch folgende Befugnisse enthalten, die im weiteren Verlauf, vor oder nach dem Erwerb, nützlich erscheinen könnten:

1. Einholung einer Steuernummer bei dem Finanzamt für im Ausland wohnhafte Personen.
2. Beantragung und Erhalt relevanter Zugangsdaten für steuerliche Onlinedienste.
3. Entgegennahme steuerlicher Unbedenklichkeitsbescheinigungen.
4. Beauftragung eines Bauingenieurs zur Begutachtung der Immobilie (techn. Überprüfung).
5. Entgegennahme der Bescheinigung baurechtskonformen Baus
6. Bestimmung und Beauftragung des Notars.
7. Unterzeichnung des Vorvertrages.
8. Leistung der Vorauszahlung, sofern erforderlich.
9. Unterzeichnung und Einreichung der Steuererklärungen an zuständiges Finanzamt (für Immobilie).
10. Entgegennahme der Vergünstigung für den Hauptwohnsitz, sofern der entsprechende Anspruch besteht.
11. Entrichtung der entsprechenden Steuern.
12. Unterzeichnung des endgültigen Vertrages.
13. Leistung des Kaufpreises.
14. Zahlung der Notarvergütung.
15. Unterzeichnung von Urkunden hinsichtlich der Begleichung und Löschung von Hypotheken oder Aufhebung von Bedingungen (sofern vorhanden).
16. Auftrag zum Erscheinen und zur Vertretung vor etwaigen Gerichten und Behörden (insbesondere von Steuer- und Verwaltungsgerichten, einschließlich des Council of State), für den Fall, dass dies erforderlich wird.
17. Auftrag zur Einlegung von Rechtsmitteln, aus zukünftigen aus dem Erwerb der konkreten Immobilie entstehenden Gründen.
18. Umschreibung im Grundbuchamt.
19. Korrektur etwaiger rechtlicher Aspekte wegen ggf. fehlerhafter Eintragung im Grundbuch (Versehen der Behörde).
20. Beauftragung eines kooperierenden Steuerberaters.
21. Einreichung der steuerlichen Erklärungen E1, E2, E9.

## **5. Verhandlungen**

Nach Durchführung der rechtlichen und technischen Überprüfung folgen in der Regel die Verhandlungen im Rahmen derer schriftliche Gewährleistungen/Garantien, ergänzende Unterlagen, Verbesserungen oder ggf. Anpassung des Kaufpreises verlangt werden können. Es ist in jedem Falle ratsam, die Schlussverhandlungen im Beisein eines Rechtsanwaltes zu führen.

### **III. Notar, Katasteramt und Grundbuchamt**

Nach Unterzeichnung einer bindenden Reservierungserklärung seitens des Verkäufers, kann der Käufer den Notar mit der Vorbereitung des Kaufvertrages beauftragen.

Hierfür muss der Verkäufer des Grundstücks dem Notar folgende Unterlagen zur Verfügung stellen:

- Nachweis steuerlicher Unbedenklichkeit des Verkäufers vom zuständigen Finanzamt.
- Bestätigung der örtlichen Gemeinde oder Kommune, dass keine Immobilienabgabe (sog. T.A.P.) geschuldet wird.
- Antrag-Bestätigung des zuständigen Finanzamtes, aus der sich ergibt, dass etwaige Erbschafts-, Elterliche Verfügungs- oder Schenkungssteuer entrichtet ist, sofern der Eigentumstitel auf Erbschaft, Elterliche Verfügung oder Schenkung beruht.
- Versichertennachweis des Verkäufers beim Sozialversicherungsträger IKA, sofern erforderlich.
- Bescheinigung der Energieeffizienz durch einen Bauingenieur.
- Bestätigung eines Bauingenieurs, dass keine illegalen Bauten bestehen.
- Bestätigung eines Bauingenieurs, dass das Verfahren gemäß Art. 24 des G 4014/2011 abgeschlossen wurde, sofern das Vorliegen illegaler Bauten festgestellt worden ist.
- Bestätigung des zuständigen Bauamtes, dass das Verfahren der Legalisierung/Behebung von Verstößen gegen Bauvorschriften oder Nutzungswechsel abgeschlossen worden ist.
- Topographischer Plan.
- Auszug aus dem Grundbuchdiagramm.
- Abschrift der Baugenehmigung, sofern diese nach dem 14.03.1983 erteilt wurde.
- Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes, dass keine Immobiliensteuer geschuldet wird, für den Fall, dass es sich bei dem Verkäufer um eine juristische Person handelt.
- Beglaubigte Abschrift des Steuerbescheids hinsichtlich der einheitlichen Immobiliensteuer (E.T.AK.) aus 2009, in dem die zu übertragende Immobilie seitens des zuständigen Finanzamtes beschrieben wird und eine Bestätigung, dass die anteilig anfallende Steuer für die zu übertragende Immobilie entrichtet wurde.

Dem Käufer obliegt die Beibringung folgender Unterlagen:

- Personalausweis oder Reisepass.
- Zahlungsnachweis der Grunderwerbssteuer (F.M.A.) vom zuständigen



Finanzamt. Der Käufer reicht eine hierfür vom Notar vorbereitete Erklärung beim Finanzamt ein.

- Steuernummer: Handelt es sich bei dem Käufer um eine Person, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht in Griechenland hat, ist das Finanzamt für im Ausland wohnhafte Personen in Athen zuständig.
- Der Kaufpreis wird in der Regel per Bankscheck geleistet. Die unmittelbare Leistung des Kaufpreises bei Unterzeichnung des Vertrages statt der in anderen Ländern üblichen Banküberweisung oder der Verwendung eines Treuhandkontos, stellt für die meisten Nordeuropäer einen ungewöhnlichen Umstand dar. In jedem Falle wird ausländischen Investoren empfohlen ein Bankkonto bei einer griechischen Bank zu eröffnen, auf das der Kaufpreis zu überweisen ist und erst im Anschluss den Bankscheck zur Entrichtung des Kaufpreises auszustellen. Diese Vorgehensweise wird auch bei kleineren Kaufpreisen empfohlen, um die Herkunft des Geldes aus dem Ausland nachweisen zu können.

Nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages und Erteilung einer notariellen Abschrift, ergreift der Rechtsanwalt alle erforderlichen Maßnahmen zur Umschreibung des Vertrages im zuständigen Grundbuch- oder Katasteramt. Je nach Fortschritt des in Gründung befindlichen einheitlichen Grundbuchsystems, erfolgt die Umschreibung noch in einem Katasteramt oder bereits in einem Grundbuchamt.

Die Umschreibung stellt den Abschluss der Eigentumsübertragung auf den neuen Erwerber dar, die durch eine entsprechende Bestätigung nachgewiesen wird. Diese sollte vor dem Hintergrund einer ggf. späteren Weiterveräußerung, gemeinsam mit dem Vertrag, aufbewahrt werden.

#### **IV. Verpflichtungen nach dem Erwerb**

Immobilienkäufer übersehen oftmals, dass der Erwerb auch eine Reihe von Verpflichtungen und regelungsbedürftiger Angelegenheiten mit sich bringt. Nicht zu vernachlässigen sind u.a. Rechtsbeziehungen zu Behörden und zu Dritten sowie eine Reihe von steuerlichen Verpflichtungen bringt. Der Käufer sollte abgesehen von der Umschreibung und der Eintragung in das Grundbuchamt, noch Folgendes beachten:

##### **1. Allgemein**

- Stromgesellschaft (D.E.I.).
- Wasserversorger (E.Y.D.A.P.).
- Nebenkosten/Hausgeld: Mitteilung an den Hausverwalter der Immobilie.
- Erdgasanbieter (sog. DEPA).
- Bei vermieteten Immobilien: Mitteilung an den Mieter über Eigentumswechsel und Leistung des Mietzinses.

##### **2. In steuerlicher Hinsicht**

- Registrierung der Immobilie im Wege des sog. E9-Formulars.

- Meldung etwaiger Mieteinnahmen aus der Immobilie.
- Erwerber aus dem Ausland sollten in jedem Fall die Beratung eines spezialisierten Steuerberaters in Anspruch nehmen, der alle erforderlichen Erklärungen ordnungsgemäß abgibt.
- Insbesondere Ausländer mit Wohnsitz im Ausland, die in Griechenland touristische Immobilien vermieten, werden darauf hingewiesen, dass sie für dieses Einkommen in Griechenland besteuert werden. Dies gilt auch wenn die Zahlung des Mietzinses auf ein ausländisches Konto erfolgt.

## D. Die Ausgaben für den Erwerb einer Immobilie in Griechenland

Die Kosten des Erwerbs einer Immobilie werden im Folgenden am Beispiel einer älteren Immobilie zu einem Kaufpreis von **100.000** Euro tabellarisch dargestellt:

Grunderwerbssteuer 10 %	10.000,00 €
Gemeindesteuer 3% der Grunderwerbssteuer	300,00 €
Makler 2% + 23% MwSt.	2.460,00 €
Notar 1% + 23% MwSt. ohne Auslagen für Abschriften	1.230,00 €
Bauingenieur (freiwillig)	300 – 500 €
Rechtsanwalt 1% + 23% MwSt. ohne zusätzliche Leistungen	1.230,00 €
Übersetzungen für ausländische Investoren, i.d.R. 20 Seiten á 15 €	300,00 €
<b>Summe der Ausgaben</b>	<b>15.820 € bzw. 15,8 %</b>

## **E. Die Besteuerung der Immobilien in Griechenland**

In Bezug auf den steuerlichen Rahmen sollte man sich in Griechenland auf regelmäßige Änderungen oder Anpassungen der Steuersätze und des allgemeinen Besteuerungsrahmens einstellen. Dies gilt insbesondere für die Besteuerung des Immobilieneigentums.

Das Hilfspaket für Griechenland und die damit einhergehende Auffassung der Gläubigerstaaten sowie der griechischen Regierungen, dass die Steuereinnahmen aus Immobilien die einzigen sicheren Einnahmen für die Staatskasse darstellen, hat die Unbeständigkeit des Steuersystems noch weiter verschärft und zu einer Überbesteuerung des Immobilienbesitzes geführt, die faktisch den gesamten Immobilienmarkt zum Erliegen gebracht hat. Optimismus kann momentan nur aus der Tatsache geschöpft werden, dass allmählich erkennbar wird, dass die übermäßige Besteuerung der Immobilien, die gewünschten Einnahmen jedenfalls längerfristig nicht sichern kann. Aus diesem Grund ist die Vereinheitlichung der Besitzsteuern (FAP und EETIDE) in eine niedrigere Besitzsteuer (EFA) sowie die Reduzierung der Grunderwerbssteuer bereits angekündigt worden. Die diesbezügliche Umsetzung wird noch im Jahr 2013 erwartet.

### **I. Der zu versteuernde Wert der Immobilie (Einheitswert)**

Im Mittelpunkt der Besteuerung des unbeweglichen Vermögens steht in Griechenland der Einheitswert der Immobilie, der durch das Wirtschaftsministerium festgelegt wird. Alle 5-10 Jahre bestimmt das Wirtschaftsministerium für das gesamte griechische Staatsgebiet Zonenpreise für Neubauwohnungen. Der zu versteuernde Wert der jeweiligen Immobilie ergibt sich aus der Multiplikation mit Faktoren, die das Gesetz als wertbildend erachtet.

Hier die wichtigsten wertbildenden Faktoren:

**Faktor für „an Straßen angrenzende Immobilienseiten“:** 1,00 wenn die Immobilie an nur eine Straße angrenzt, 1,05 wenn die Immobilie an zwei oder mehr Straßen oder an eine Straße und einen Platz und 0,80 wenn diese gar nicht an Straßen angrenzt.

**Faktor Marktfähigkeit und Etage** (beispielhaft): Ist der Faktor Marktfähigkeit höher oder gleich 1,5 und niedriger als 3 kommt der Etagenfaktor 0,60 für Untergeschosse, 1,20 für Erdgeschosse, 1,10 für erste Etagen, 1,05 für die zweite Etagen, 1,10 für die dritte Etagen, 1,15 für die vierte Etagen, 1,20 für die fünfte Etage, 1,25 für die sechste Etage und höher.

**Faktor Fläche der Haupträume:** 1,10 für Flächen die kleiner gleich einer Fläche von 25 qm sind, 1,05 für Flächen die größer als 25 qm und kleiner gleich 50 qm sind, 1,00 für Flächen, die größer als 50 qm und kleiner gleich 100 qm sind, 0,90 für Flächen, die größer als 100 qm und kleiner gleich 200 qm, 0,85 für Flächen, die größer als 200 qm und kleiner gleich 300 qm sind, 0,80 für Flächen, die größer als 300 qm sind. Für die Berechnung dieses Faktor wird die Summe der Quadratmeter der Haupträume und 20% der Fläche der Hilfsräume herangezogen.

**Faktor Baualter:** 0,90 von 1 bis 5 Jahren, 0,80 von 6 bis 10 Jahren, 0,75 von 11 bis 15 Jahren, 0,70 von 16 bis 20 Jahren, 0,65 von 21 bis 25 Jahren, 0,60 von 26 Jahren und drüber.

**Faktoren besonderer Umstände:** 0,80 für Altbau, 0,75 für enteignete Immobilien und 0,40 nicht fertig gestellten Bau.

**Rechenbeispiel:** Wohnung, 100 qm., in erster Etage, in einer Gegend mit einem Zonenpreis 1.000 €, in einem Mehrfamilienhaus, Baujahr 1975, mit einer Ausrichtung zu einer Straße und Faktor Marktfähigkeit 1,8:

100.000 X 1,00 Faktor Straßenfront = 100.000  
1,10 Faktor Marktfähigkeit und Etage = 110.000 €  
1,00 Faktor Fläche = 110.000 €  
110.000 X 0,60 Faktor Baualter = 66.000 €

**Einheitswert: 66.000 €**

Die Berechnung des oben erwähnten Einheitswertes erfolgt bei Immobilienverkäufen durch den Notar und stellt auf dem Immobilienmarkt den Mindestpreis für die Veräußerung dar, auf dessen Grundlage auch der Erwerb der Immobilie besteuert wird. Dies gilt auch für den Fall, dass ein geringerer Kaufpreis vereinbart wird. Sollte ein höherer Kaufpreis vereinbart worden sein, wird die Steuer auf der Grundlage des höheren Kaufpreises berechnet.

## II. Die Besteuerung des Immobilienerwerbs in Griechenland

### 1. Die Steuersätze

Die Besteuerung des Erwerbs von Immobilien erfolgt in Griechenland, je nachdem, ob es sich um den Erwerb eines Grundstücks/alte Wohnimmobilie **(a)** oder einem Neubau mit Baugenehmigung nach dem 01.01.2006 **(b)** handelt.

#### a) Die Besteuerung des Erwerbs von Grundstücken und alten/gebrauchten Wohnimmobilien

Beim Erwerb von Grundstücken oder alten/gebrauchten Immobilien, deren Baugenehmigung vor dem Jahre 2006 erteilt worden ist (dies trifft auf die Mehrzahl der Immobilien zu) fällt Grunderwerbssteuer und eine Steuer zu Gunsten der Gemeinden an. Die Höhe der zu zahlenden Beträge lassen sich wie folgt berechnen:

<b>Kaufpreis bzw. Einheitswert der Immobilie</b>	<b>Grunderwerbssteuer</b>	<b>Steuer zu Gunsten der Gemeinden und Kommunen</b>	<b>Anfallende Steuer in der Summe</b>
Erste 20.000€	8% des Einheitswertes der Immobilie	3% der Grunderwerbssteuer	Für Kaufpreis oder Einheitswert $20.000 \text{ €} \times 8\% = 1600 \text{ €}$ $3\% = 48$ Summe 1.648 €
Über 20.000€	10% des Überschussbetrages des Einheitswertes	3% der Grunderwerbssteuer	Für Kaufpreis oder Einheitswert 100.000 € für die ersten 20.000 € = 1.648 € für die verbleibenden 80.000 € $\times 10\% = 8.000 \text{ €}$ $\times 3\% = 240 \text{ €}$ Summe 8.240 € + 1648 = <b>9.888 €</b>

#### b) Die Besteuerung des Erwerbs von Neubauten

Beim Erwerb von Neubauten, mit einer Baugenehmigung nach dem 1. Januar 2006 (Neubauten), die zum ersten Mal nach Fertigstellung übertragen werden, wird die Grunderwerbssteuer durch die Mehrwertsteuer in Höhe von 23% des Einheitswertes der Immobilie ersetzt. Folglich ergibt sich für Wohnimmobilien mit einem Kaufpreis oder einem Einheitswert von 100.000 Euro eine Mehrwertsteuer in Höhe von 23.000 Euro. Dies gilt allerdings nur für die erste Übertragung, für alle weiteren fällt erneut Grunderwerbssteuer an aber keine Mehrwertsteuer mehr.

#### c) Vereinbarter Kaufpreis und Einheitspreis

Der Einheitspreis wird, wie bereits oben erwähnt, bei Immobilienkäufen vom Notar berechnet und wird für die Besteuerung des Immobilienerwerbs als minimal Kaufpreis zu Grunde gelegt. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass der tatsächlich vereinbarte

Kaufpreis niedriger ist. Ist demgegenüber der Kaufpreis höher als der Einheitspreis wird die Steuer auf der Grundlage des höheren Kaufpreises berechnet.

**Vereinbarter Kaufpreis geringer als Einheitswert:**

Sollte zum Beispiel eine Wohnung mit einem Einheitswert von 100.000 Euro zu einem Kaufpreis von 50.000 Euro veräußert werden, so wird für den Erwerber eine Grunderwerbssteuer i.H.v. 10% des Einheitswertes fällig. Dies führt mit anderen Worten zu einer Grunderwerbssteuer in Höhe von 20% des Kaufpreises und der Erwerber wird auch zukünftig auf der Grundlage des höheren Einheitswertes für das Eigentum besteuert.

**Vereinbarter Kaufpreis höher als der Einheitswert:** Im entgegengesetzten Fall, mithin dem Fall, dass sich der Kaufpreis auf 100.000 Euro und der Einheitswert auf 50.000 Euro beläuft, kommt die Grunderwerbssteuer bzw. die Umsatzsteuer auf die 100.000 Euro und nicht dem Einheitswert zur Anwendung.

**Vorsicht:** Ausländer sollten beim Erwerb von Immobilien in Griechenland insbesondere folgende Fallkonstellationen beachten:

- 1. Fall:** Sollte ein höherer Kaufpreis als der Einheitswert vereinbart sein, wird seitens des Verkäufers oder anderer Berater oftmals aus Gründen der „Steuerersparnis“ die Angabe des Einheitswertes statt des tatsächlich vereinbarten Kaufpreises im Kaufvertrag vorgeschlagen. Selbst wenn versucht wird das ganze „herunterzuspielen“, sollte dem Käufer bewusst sein, dass es sich hierbei um Steuerhinterziehung handelt, die inzwischen auch in Griechenland ernsthafte Konsequenzen nach sich ziehen kann.
- 2. Fall:** Der vereinbarte Kaufpreis ist geringer als der Einheitswert und dennoch wird im Kaufvertrag, entweder aus Versehen oder auf Anraten des Verkäufers der Einheitswert statt des geringeren Kaufpreises erwähnt. In diesem Fall stellt dies einen Vorteil für den Verkäufer dar, da dieser unter den auf dem Papier erscheinenden Mehreinnahmen andere nicht versteuerte Beträge unterbringen kann. Im Gegensatz dazu läuft der Käufer Gefahr hinsichtlich des erwähnten, jedoch nicht geleisteten Mehrbetrages nachträglich versteuert zu werden. Aus diesem Grunde sollte selbst im Falle, dass der Kaufpreis geringer ist als der Einheitswert, für den man besteuert wird, ersterer im Vertrag Erwähnung finden.

Grundsätzlich wird insbesondere ausländischen Staatsangehörigen geraten sich bereits in dieser Phase den Rat eines spezialisierten Steuerberaters einzuholen, um folgenschwere Fehler zu umgehen.

## **2. “Einkommensvermutung“ Vermutetes - fiktives Einkommen (sog. Pothensches)**

### **a) Was bedeutet dies?**

Kann der Erwerber einer Immobilie den Kaufpreis und die Nebenkosten des Erwerbs nicht durch bereits in Griechenland erzielt und besteuertes Einkommen der letzten Jahre decken, wird nach den Vorgaben der griechischen Steuergesetze vermutet, dass er dieses Einkommen in dem Jahr erzielt hat, in dem die Immobilie erworben wurde. Das führt zu einer erheblichen zusätzlichen Steuerbelastung in dem Wirtschaftsjahr in dem der Immobilienerwerb stattgefunden hat.

Für Ausländer bzw. Auslandsansässige, deren Einkommen ausschließlich außerhalb Griechenlands versteuert wird, gilt o.g. Einkommensvermutungs-Fiktion nicht, sofern der Kaufpreis und alle mit dem Erwerb in Zusammenhang stehenden Ausgaben nachweislich aus dem Ausland eingeführt wurden. In jedem Fall ist es daher für den Erwerber ratsam, zur Vermeidung etwaiger Fehler und möglicher negativer Konsequenzen bei der ersten Steuererklärung nach dem Erwerb der Immobilie Rat bei einem spezialisierten Steuerberater einzuholen.

### **b) Aussetzung der „Einkommensvermutung“ bis zum 31.12.2013**

Gemäß der Ministerialverordnung 1165/2011, zur Stärkung des Immobilienmarktes, gilt o.g. Einkommensvermutungs-Fiktion nicht für in dem **Zeitraum zwischen dem 17.12.2010 bis 31.12.2013** getätigte Immobilienkäufe und errichtete Bauten.

Im Einzelnen wird in folgenden Fällen von der Anwendung der Bestimmungen zum „Einkommensvermutung“ abgesehen:

- beim Erwerb jeglicher Immobilien (Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz, Ferienwohnsitz, Geschäftseinheiten, Grundstücke usw.).
- der Errichtung von Bauten.
- Timesharing oder Leasing jeglicher Immobilien.
- Bau eines Swimmingpools.

## **3. Steuerbefreiung beim Erwerb des Hauptwohnsitzes**

Gemäß Art. 1 des G. 1078/1980 wurde in Griechenland zum ersten Mal die Befreiung von der Grunderwerbssteuer und die Abschaffung der “Einkommensvermutung” für den Erwerb des Hauptwohnsitzes eingeführt. Sinn dieser Regelung ist auch hier die Förderung des Baugewerbes sowie die Erleichterung des Erwerbs eines Hauptwohnsitzes für wirtschaftlich schwächere Gesellschaftsgruppen ohne Leistung der Steuer.

### **a) Die Steuerfreibeträge**

Beim Erwerb von Immobilien (Wohnung oder Grundstück) zum Zwecke der Nutzung als Hauptwohnsitz bzw. um einen solchen hierauf zu errichten, sind Steuerfreibeträge

vorgesehen, die auf der Grundlage des Wertes der zu übertragenden Immobilie errechnet werden. Die Steuerfreibeträge für den Erwerb, die Schenkung und die Erbschaft eines Hauptwohnsitzes oder des hierfür vorgesehenen Grundstücks stellen sich gemäß G 3842/2010 wie folgt dar:

	<b>Wohnimmobilie bis zu einem Preis von</b>	<b>Grundstück bis zu einem Preis von</b>
Ledig	200.000 €	50.000 €
Ledig mit geistiger oder körperlicher Behinderung von mind. 67%	250.000 €	
Verheiratet	250.000 €	100.000,00 €
Verheiratet mit geistiger oder körperlicher Behinderung von mind. 67%	275.000 €	
Verheiratet mit 1 Kind	275.000 €	110.000 €
Verheiratet mit 2 Kindern	300.000 €	120.000 €
Verheiratet mit 3 Kindern	330.000 €	135.000 €
Verheiratet mit 4 Kindern	360.000 €	150.000 €

Beim Erwerb einer Wohnimmobilie umfasst der Steuerfreibetrag auch den Wert eines Parkplatzes und eines Abstellraumes mit einer Fläche von jeweils bis zu 20 qm, sofern sich diese auf der selben Immobilie befinden und mit demselben Vertrag erworben werden.

#### **b) Steuerbefreiung für Hauptwohnsitz auch für EU-Bürger**

Bis einschließlich 2011 galt die Steuerbefreiung beim Erwerb einer Wohnimmobilie zur Nutzung als Erstwohnsitz lediglich für EU-Bürger, die bereits ihren ständigen Wohnsitz in Griechenland hatten. Durch das G. 3943/2011, dass unmittelbar im Anschluss an eine diesbezügliche Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes<sup>1</sup> erlassen worden ist, wurde dies korrigiert und die Befreiung auch auf alle EU-Bürger ausgeweitet, **die beabsichtigten sich in Griechenland innerhalb von 2 Jahren ab Erwerb der Immobilie niederzulassen.**

Konkret wird in **Art. 23 Abs. 4-5 des G. 3943/2011, Regierungsblatt 66 Bd. A/31-3-2011** bestimmt, dass die Befreiung nur natürlichen Personen (verheiratet oder ledig) gewährt wird, sofern diese ihren ständigen Wohnsitz in Griechenland haben **oder beabsichtigen sich hier innerhalb einer Frist von 2 Jahren ab Erwerb der Immobilie niederzulassen.** Sollte der Käufer sich innerhalb o.g. Frist nicht in Griechenland niederlassen, ist er verpflichtet innerhalb einer Frist von weiteren 6 Monaten eine Steuererklärung einzureichen. Bei der Berechnung der Steuer wird in diesem Fall der Wert der Immobilie zum Zeitpunkt der Steuererklärung, und nicht zum Zeitpunkt des Erwerbs zu Grunde gelegt.

Interessant ist diese Regelung unter anderem für Rentner, die Ihren Haupt-Wohnsitz

---

1



nach Griechenland verlegen wollen. Zu beachten ist allerdings hierbei, dass mit der Verlegung des Hauptwohnsitzes nach Griechenland, der Immobilienerwerber in Griechenland uneingeschränkt steuerpflichtig wird, mit der Folge, dass etwaige Renteneinnahmen oder sonstige Einkünfte aus anderen EU Staaten dann ebenfalls in Griechenland besteuert werden.

### **III. Die Besteuerung der Weiterveräußerung von Immobilien in Griechenland**

Mit dem neuen Steuergesetz 4110/2013 wurde erneut die sog. Wertzuwachssteuer für Immobilien eingeführt. Gemäß der neuen Regelung fällt für den sich aus dem Verkauf einer Immobilie ergebenden Wertzuwachs eine zusätzliche Steuer an – sog. Spekulationssteuer. Versteuert wird die Differenz zwischen dem Verkaufs- und dem Erwerbsbetrag der Immobilie mit 20%. Die Bestimmung des Wertes der Immobilie im Falle des Erwerbs und der Weiterveräußerung erfolgt entweder auf der Grundlage des Systems der objektiven Bestimmung des Immobilienwertes oder auf der Grundlage des im Vertrag erwähnten Wertes, sofern dieser höher ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Steuer alle Immobilien betrifft, die ab dem 1. Januar 2013 erworben worden sind und zwar unabhängig davon, ob dies durch Kauf, Schenkung, Elterliche Zuwendung (Veräußerung, Schenkung, Elterliche Verfügung) erfolgt ist und wenn der Wertzuwachs 25.000 Euro überschreitet. **Mithin findet diese Regelung keine Anwendung auf Immobilien, die vor dem 1. Januar 2013 erworben worden sind, unabhängig davon ob diese mit Gewinn veräußert wurden.**

Der Wertzuwachs der Immobilie stellt sich unter Berücksichtigung u.g. Faktoren zum Alter der Immobilien inflationsbereinigt wie folgt dar:

#### **Steuer auf den Wertzuwachs**

<b>Eigentumszeitraum</b>	<b>Faktor Alter</b>
Von 1 bis 5 Jahren	0,90
Über 5 bis 10	0,80
Über 10 bis 15	0,75
Über 15 bis 20	0,70
Über 20 bis 25	0,65
Über 25	0,60

Dieser Steuer unterliegen nicht:

- Der Gewinn, der durch gewerbliche Tätigkeit von Immobilienverkäufen erzielt wird.
- Der Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie, die zum Anlagevermögen, einer juristischen Person gehört.

- Der Gewinn bis **25.000 Euro** aus dem Verkauf einer Immobilie, sofern diese mindestens 5 Jahre im Eigentum steht. Diese Ausnahme gilt nicht für natürliche Personen, die mehr als eine Übertragung innerhalb von 5 Jahren tätigen.
- Unentgeltliche Grundstücksübertragungen, welche nach wie vor gemäß der Bestimmungen des Gesetzes zur Erbschaftssteuer, Schenkungssteuer und Steuer bei Elterlicher Verfügung besteuert werden.

#### **IV. Die Besteuerung des Immobilienbesitzes in Griechenland**

Jede natürliche oder juristische Person, unabhängig von ihrer Staatsangehörigkeit, ihrem Sitz oder Wohnsitz ist für ihr unbewegliches Vermögen in Griechenland steuerpflichtig. Vorliegender Abschnitt befasst sich ausschließlich mit Steuern in Verbindung mit dem bloßen Eigentum an der Immobilie und nicht mit ggf. erzieltm Einkommen aus dessen Nutzung, Vermietung, Verwertung. Letzteres wird unter E.IV. näher erläutert.

##### **a) Immobilienvermögenssteuer (FAP)**

Die Summe des unbeweglichen Vermögens jeder natürlichen Person wird nach der folgenden Skala mit einer Immobilienvermögenssteuer (FAP) besteuert:

<b>Betrag</b>	<b>Steuersatz</b>	<b>Steuerbetrag</b>	<b>Gesamtwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>Steuer insgesamt</b>
200.000 €	0	0	200.000 €	0
300.000 €	0,2%	600,00	500.000 €	600,00
100.000 €	0,3%	300,00	600.000 €	900,00
100.000 €	0,6%	600,00	700.000 €	1500,00
100.000 €	0,9 %	900,00	800.000 €	2.400,00
Überschuss	1%			

##### **b) Sonderabgabe für bebaute und an Stromversorgung angeschlossene Flächen (E.E.T.I.D.E.)**

Eine weitere Maßnahme der griechischen Regierung zur kurzfristigen Minderung des Haushaltsdefizits ist die in 2011 eingeführte o.g. Sonderabgabe. Hiervon erfasst werden

sowohl Privathaushalt als auch zu Gewerbebetrieben gehörende und an die Stromversorgung angeschlossene und bebaute Flächen. Die Abgabe liegt zwischen 3,- bis 16,- Euro pro Quadratmeter, und wird je nach Baujahr der Immobilie jeweils angepasst.

<b>Zonenpreis (Euro/qm)</b>	<b>Faktor</b>
bis 500 Euro	3
501 - 1.000 Euro	4
1.001 -1.500 Euro	5
1.501 -2.000 Euro	6
2.001 - 2.500 Euro	8
2.501 - 3.000 Euro	10
3.001 - 4.000 Euro	12
4.001 - 5.000 Euro	14
Über 5.001 Euro	16

Seit April 2013 steht fest, dass die anfänglich auf die Jahre 2011 - 2013 beschränkte Sondersteuer auch für das Jahr 2013 erhoben werden wird, wobei die Steuerbelastung um etwa 15% niedriger ausfallen soll.

### **c) Gemeindesteuern und Abgaben**

Abgesehen von o.g. Steuern fallen zudem weitere Steuern bzw. Abgaben zu Gunsten der Gemeinden und Kommunen am Standort der Immobilie an. Diese werden auf der Grundlage des Einheitswertes und der Quadratmeterzahl errechnet. Die jährliche Belastung dieser Steuern beläuft sich in der Summe etwa auf 0,2-0,8% des Einheitswertes des Immobilie und wird mit der Stromrechnung der D.E.I. beglichen.

### **d) Doppelbesteuerung durch Nichtabsetzbarkeit der Immobiliensteuern und Sonderabgaben**

Alle oben genannten Steuern und Abgaben, die insgesamt eine Belastung von etwa 1%-3% des Einheitswertes ausmachen, können nicht als Ausgaben von dem Einkommen abgesetzt werden.

Der Steuerpflichtige wird mit anderen Worten für die Beträge, die zur Begleichung der Besitzsteuern aufgebracht worden sind, erneut über die Einkommenssteuer und die Sozialabgabe besteuert. Im Ergebnis zahlt somit eine Familie mit einem jährlichen Angestellteinkommen in Höhe von 30.000 Euro und einer Immobilie mit einem Einheitswert von 300.000 Euro o.g. Steuern in Höhe von ca. 3.000 Euro im Jahr und muss zusätzlich Einkommenssteuer für diese 3.000 Euro von 25% mithin 750 Euro zzgl. der Solidaritätsabgabe in Höhe 2% mithin 60,- Euro, insgesamt 3.810 Euro für die Immobilie leisten.

## V. Die Besteuerung des Einkommens aus Immobilien in Griechenland

### 1. Die Besteuerung im Jahre 2013 (für das Jahr 2012)

Das Jahr 2013 soll das letzte Jahr sein, in dem das Einkommen aus Immobilien gemeinsam mit den anderen Einnahmen und auf der Grundlage der allgemeinen Einkommenssteuerskala für natürliche Personen besteuert wird. Hierfür gelten folgende Steuersätze:

#### Skala für die Berechnung des Wirtschaftsjahres 2013:

Einkommensbetrag in €	Steuersatz %	Steuer betrag in €	Einkommen insgesamt in €	Steuer insgesamt in €
5.000,00 €	0%	0,00	5.000,00	0,00
7.000,00 €	10%	700,00	12.000,00	700,00
4.000,00 €	18%	720,00	16.000,00	1.420,00
10.000,00 €	25%	2.500,00	26.000,00	3.920,00
14.000,00 €	35%	4.900,00	40.000,00	8.820,00
20.000,00 €	38%	7.600,00	60.000,00	16.420,00
40.000,00 €	40%	16.000,00	100.000,00	32.420,00
Über 100.000 €	45%			

### 2. Die Besteuerung ab 2014

Auf der Grundlage des neuen Steuergesetzes für das Einkommen aus Immobilien, erfolgt nun eine gesonderte Besteuerung der Einkünfte aus Immobilien:

#### Berechnungsgrundlage für Einkommenssteuer natürlicher Personen für das Wirtschaftsjahr 2014 (für Immobilien):

Einkommensbetrag in €	Steuersatz %	Steuerbetrag in €	Einkommen insgesamt in €	Steuer insgesamt in €
12.000,00 €	10%	1.200,00	12.000,00	1.200,00
Überschuss	33%			

#### Ergänzende Steuer

Der sich aus der Immobilie ergebende Bruttobetrag unterliegt gemäß dem neuen Steuergesetz einer ergänzenden Steuer. Diese Steuer wird mit einem Faktor von 1,5% berechnet. Der Faktor wird auf 3% erhöht, wenn die Fläche 300 qm übersteigt oder für den Fall, dass es sich um eine gewerbliche Vermietung handelt.

### 3. Sonder-Solidaritätsabgabe (für die Wirtschaftsjahre 2010 - 2014)

Für die Jahre 2010-2014 wird für natürliche Personen mit einem Einkommen über

12.000 Euro zudem eine Solidaritätsabgabe fällig, die entsprechend in den Wirtschaftsjahren 2011-2015 in die Steuererklärung aufgenommen werden. Die Solidaritätsabgabe beträgt bei Einkommen

- von 12.000 – 20.000 Euro 1%
- von 20.000 – 50.000 Euro 2%
- von 50.000 – 100.000 Euro 3%
- von 100.000 < 4% des gesamten Einkommens.

#### **4. Verpflichtungen für Ausländer und Auslandsansässige Personen**

##### **a) Steuernummer und Einkommenssteuererklärung**

Personen mit Wohnsitz im Ausland müssen eine griechische Steuernummer (sog. A.F.M.) beantragen, wenn sie beabsichtigen Grundstücksgeschäfte zu tätigen. Zuständiges Finanzamt ist das für im Ausland wohnhafte Personen. Natürliche Personen, die im Ausland wohnen und Vermögen in Griechenland besitzen, das entweder tatsächliches oder fiktives Einkommen (z.B. Immobilie, Vermietung von Grundstücken usw.) erzielt, unterliegen der Einkommenssteuer in Griechenland (Ministerverordnung 1145/31-5-2012).

Folglich sind ausländische Immobilieneigentümer mit ständigem Wohnsitz im Ausland zur Leistung aller im Zusammenhang mit dem Besitz der Immobilie (wie oben beschrieben) anfallenden Abgaben und Steuern verpflichtet. Bislang bestand für ausländische Immobilieneigentümer nur dann eine Verpflichtung zur Einreichung einer Einkommenssteuererklärung, wenn tatsächlich Einkommen aus der Vermietung der Immobilie erzielt worden ist. Ab 2013 obliegt auch Immobilieneigentümern ohne Einkommen die Pflicht zur Einreichung einer Einkommenssteuererklärung.

Vorsicht: Oben genannte Verpflichtung gilt auch für die gelegentliche Vermietung von Immobilien, etwa in den Sommermonaten, und zwar auch dann, wenn die Miete auf Konten im Ausland geleistet wird.

##### **b) Nachweis steuerlichen Wohnsitzes**

Dieser Nachweis wird erteilt, um den Wohnsitz des Steuerpflichtigen zu bestätigen, so dass feststeht, auf welche Weise die Besteuerung zu erfolgen hat. Beispielsweise wird eine Person mit ständigem Wohnsitz oder mit gewöhnlichem Aufenthalt in Griechenland, mit der Summe ihres Einkommens, das sie sowohl im Inland als auch im Ausland erzielt in Griechenland besteuert. Eine auslandsansässige Person wird in Griechenland nur für dasjenige Einkommen besteuert, das sie in Griechenland erzielt hat.

Es wird vermutet, dass der gewöhnliche Aufenthalt einer Person in Griechenland ist, wenn sich diese für einen Zeitraum von mehr als 183 Tage im Jahr auf griechischem Staatsgebiet aufhält. Diese Vermutung kann widerlegt werden, wenn der Betroffene

einen Nachweis seiner steuerlichen Ansässigkeit in einem Staat erbringt, mit dem Griechenland ein Doppelbesteuerungsabkommen unterzeichnet hat.

## F. Allgemeine Anmerkungen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Situation des griechischen Immobilienmarktes derzeit schlechter ist, als noch vor der Einführung des Euro. In nicht wenigen Fällen sind die Immobilienwerte bis auf die Hälfte des Einheitswertes gesunken. In dieser Situation stellt sich für mögliche Investoren folgende wesentliche Frage:

Lohnt es sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Immobilie zu erwerben oder ist es unter Umständen vorteilhafter noch eine gewisse Zeit abzuwarten, um von einer weiteren Preissenkung zu profitieren? Ist mit einer weiteren und weitergehenden Preissenkung zu rechnen oder ist bereits eine Besserung der Marktsituation in Sicht?

Zur Beantwortung dieser Frage, sind die Gründe zu untersuchen, die zu den bisherigen erheblichen Preissenkungen geführt haben und ob bzw. in welchem Umfang diese Gründe nunmehr durch eine Stabilisierung der Lage entfallen.

**Wirtschaftskrise und Gehaltskürzungen:** Nach vier Jahren aufeinander folgender Gehaltskürzungen, gehen die meisten Analysten davon aus, dass selbst im Falle erneuter Gehaltskürzungen bzw. Einkommenseinbußen, diese prozentual geringer ausfallen werden, als die vorherigen. Dies liegt mitunter daran, dass die interne Abwertung bereits 25% erreicht hat und die, mit dem Memorandum übernommenen, Verpflichtungen hinsichtlich der Gehaltskürzungen in vollem Umfang erfüllt worden sind.

**Die negative Wachstumsrate:** Die negative Wachstumsrate der vergangenen vier Jahre, hatte einen Rückgang der Wirtschaftsleistung der griechischen Wirtschaft um insgesamt 25% zur Folge. Nach Schätzungen der Kommission wird für das Jahr 2013 noch eine negative Wachstumsrate in Höhe von 4% erwartet. Ab 2014 ist jedoch mit wieder mit einem positiven Wirtschaftswachstum zu rechnen

**Der Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten:** Im Bereich der Finanzierung ist nach Abschluss der Refinanzierung der Banken und mit dem allmählich wiederkehrenden Vertrauens in das griechische Bankensystem, eine zumindest zögerliche Besserung der Lage zu erwarten.

**Die Gefahr des Euro-Austritts:** Nach Schätzungen der meisten Analysten ist die Gefahr eines möglichen Euro-Austritts überwunden. Oben erläuterte Erkenntnisse führen zu der Annahme, dass selbst im Falle der unerwünschten Rückkehr zur Drachme, dies keine erheblichen Auswirkungen auf die Immobilienpreise haben wird, da sich diese ohnehin auf so niedrigem Niveau befinden, wie zu Zeiten der Drachme.

**Die bestehenden Investitionsmöglichkeiten für Griechen im Ausland:** Einen weiteren Grund stellen die Desinvestition und die Abwanderung des Kapitals, insbesondere auf den deutschen und englischen Markt dar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Interesse an griechischen Immobilien bei Stabilisierung der Lage im Land wiederkehren kann, sofern die Besteuerung für des Immobilienbesitzes wieder auf vernünftige Steuersätze zurückgesetzt wird.

**Das Fehlen von Anreizen für ausländische Investitionen:** Das Verfahren des Immobilienerwerbs ist nach wie vor sehr bürokratisch und zeitraubend. Allerdings stellt die Befreiung von der Grunderwerbssteuer bzw. der Mehrwertsteuer für Immobilienkäufe bis zu einem Betrag von 200.000 Euro für EU-Bürger, die sich in Griechenland dauerhaft niederlassen möchten, einen nicht unwesentlichen Anreiz dar. Gemäß der Bestimmungen des Art. 23 § 4-5 G. 3943/2011 können inzwischen Rentner aller europäischer Mitgliedstaaten (auch Griechen mit Wohnsitz im Ausland), die ihren ständigen Wohnsitz nach Griechenland verlegen möchten, eine als Hauptwohnsitz dienende Immobilie erwerben ohne verpflichtet zu sein Grunderwerbssteuer bzw. Mehrwertsteuer zu leisten.

Zudem wurde gerade eine gesetzliche Regelung eingeführt (veröffentlicht in Regierungsblatt Φ.3497.10/A.Σ.26968/14.6.2013) mit der ausländischen Investoren aus Staaten außerhalb der EU bei Investitionen über 250.000 Euro auf dem griechischen Immobilienmarkt eine Aufenthaltserlaubnis erteilt wird.

**Die hohe Besteuerung:** Der wesentliche Nachteil des griechischen Immobilienmarktes im Vergleich zu anderen Ländern ist und bleibt die Besteuerung des Immobilienbesitzes. Es ist unverkennbar, dass kein ausländischer Investor in einen Markt investieren wird, in dem die mit dem reinen Besitz der Immobilien verbundenen Steuern unter Umständen 1% bis 4% des Einheitswertes betragen können. Dies gilt umso mehr, wenn die tatsächlichen Immobilienwerte die Hälfte des Einheitswertes betragen, was zu einer de facto Verdoppelung der Steuerbelastung führt. Selbst in den Fällen in denen die aktuellen Eigentümer die Immobilie zu einem sehr niedrigen Kaufpreis anbieten, wird ein Investor kein Interesse äußern, solange die Besitzsteuern dermaßen hoch sind, dass sie im Falle der Nichtvermietung dem Grunde nach einer stufenweisen Enteignung gleichzustellen sind. Einen weiteren Wettbewerbsnachteil stellt auch die Tatsache dar, dass Sonderabgaben und Immobiliensteuern garnicht und die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von der Einkommenssteuer der natürlichen Person nur sehr beschränkt abgesetzt werden können.

Als positiv kann jedoch ins Feld geführt werden, dass die Senkung der Sonderabgabe EETIDE um 15% bereits beschlossen worden ist und die Absicht bekannt gegeben wurde, die Immobilienvermögenssteuer (FAP) und die Sonderabgabe (EETIDE) -ab 2014 in eine einheitliche und niedrigere Steuer zu vereinen. Ebenso positiv kann die Ankündigung gewertet werden, dass die Grunderwerbs- bzw. Mehrwertsteuer noch in 2013 erheblich gesenkt werden soll.

**Schlussfolgerung:** Nach den obigen Ausführungen kann die Schlussfolgerung gewagt werden, dass der Tiefpunkt des Immobilienmarktes wohl in absehbarer Zeit erreicht sein wird. Bei realistischer Betrachtungsweise wird man von nun an durchaus mit einer Stabilisierung des Marktes und einer langfristigen Verbesserung der Situation rechnen können.

Für ausländische und griechische Käufer tun sich somit derzeit aus unserer Sicht in drei Bereichen interessante Investitionsmöglichkeiten auf:

- Immobilien für den Erst-Wohnsitz, bei denen die Besteuerung sekundär ist, da für diejenigen Personen, die selbst die Immobilien bewohnen möchten der Aspekt der Rendite häufiger langfristig und in Verbindung mit dem zukünftigen Wertzuwachs gesehen wird.
- Touristikeinheiten, deren niedrige Preislage und die aufgrund des stabilen Wachstums der Tourismusbranche zu erwartende gute Rendite, die Überbesteuerung ausgleichen kann.
- Immobilien, die technische Energieersparnis und -produktion kombinieren, wodurch die steuerliche Belastung mit den Einnahmen aus diesen Technologien absorbiert wird.

In den übrigen Immobilienkategorien, wie etwa bei gewerblichen Immobilien, Einkaufszentren und Gewerberäumlichkeiten sollte der Investor mit großer Vorsicht die zu erwartende Rendite mit der steuerlichen Belastung abwägen.



## G. Checkliste

Abschliessend enthält dieser Ratgeber eine Checkliste mit der sich potenzielle Käufer einen Überblick über die erforderlichen Überprüfungen verschaffen können.

### Checkliste Immobilienkauf Griechenland

#### I. Person des Käufers

**1. Name /n des oder der Verkäufer:**

**2. Natürliche Person (weiter bei 4) oder juristische Person (weiter bei 3)**

**3. Bei juristischer Person:**

- a) Nachweis über Existenz:
- b) Gesetzlicher Vertreter (gemäß Handelsregisterauszug):
- c) Beschränkung der gesetzlichen Vertretung?
- d) Griechische Steuernummer vorhanden?

**4. Natürliche Person**

- a) Will die Person alleine erwerben (steuerliche Vor- und Nachteile erläutern)?
- b) Ist die Person voll geschäftsfähig?
- c) Ist die Person verheiratet? In welchem Güterstand?

#### II. Person des Verkäufers

**1. Name /n des oder der Verkäufer:**

**2. Natürliche Person (weiter bei 4) oder juristische Person (weiter bei 3)**

**3. Bei juristischer Person:**

- a) Nachweis über Existenz:
- b) Gesetzlicher Vertreter (gemäß Handelsregisterauszug):
- c) Beschränkung der gesetzlichen Vertretung?
- d) Nachweise, dass die juristische Person nicht insolvent ist bzw. kein Insolvenzantrag gestellt worden ist

**4. Natürliche Person**

- a) Ist die Person alleiniger Eigentümer (Grundbuchauszug)
- b) Ist die Person in ihrer Verfügungsmacht beschränkt

#### III. Kaufgegenstand

**1. Allgemeine Informationen zum Kaufgegenstand**

- a) Baujahr der Immobilie
- b) Ausrichtung der Immobilien
- c) Grünflächen in der näheren Umgebung, Spielplätze, Schulen
- d) Größenangaben der Immobilie, rechtmäßige Qm der Immobilie
- e) Besitzsteuern die die Immobilie belasten (FAP, EETIDE u.ä.)
- f) Heizungs- und Klimatisierungssystem der Immobilie

- g) Isolierungssystem, Doppelverglasung
- h) Vorhandene Parkplätze, Kellerräume
- i) Erdbebensicherheit der Immobilie
- j) Installationsmöglichkeiten von Photovoltaikanlagen
- k) Einschränkungen der Nutzbarkeit der Immobilie

**2. Einzuholende Dokumente zum Kaufgegenstand:**

- a) beglaubigte Abschrift, der im Grundbuch eingereichten Kaufurkunde bzw. Schenkungs/Erbschaftsurkunde
- b) bei Erbschaft: Bescheinigung des Landgerichtes, dass das Erbe nicht angefochten wurde
- c) Grundbuchauszug
- d) Energiepass
- e) Teilungserklärung (TE)
- f) Topografischer Plan, Grundriss,
- g) Beschlüsse der Eigentümerversammlung
- h) Auszug aus dem Bebauungsplan
- i) Baugenehmigung
- j) Legalisierungsunterlagen
- k) Bescheinigung des Bauingenieurs, dass die Immobilie baurechtskonform ist
- l) Bei Wohnungen: Angaben zu Nebenräumen (Keller, Parkplatz uä) sowie Sondernutzungsrechte in der TE
- m) Fotos des Immobilie
- n) Versicherung der Immobilie
- o) Letzter Mietvertrag

**2. Bescheinigungen, Rechnungen,**

- a) Bescheinigung, dass Gemeinschafts- Nebenkosten beglichen sind
- b) Bescheinigung, dass Stromrechnungen beglichen sind
- c) Letzte Stromrechnung
- d) Letzte Wasserrechnung
- e) Bescheinigungen, dass Steuern beglichen wurden
- f) Letzte Steuererklärung des Eigentümers E1 und E9
- g) Bescheinigungen des Katasteramtes, dass die Immobilie nicht in Rechtsstreitigkeiten verwickelt ist
- h) Bescheinigung, dass die Immobilie frei von Grundpfandrechten, Dienstbarkeiten, Wegerechten ist

**IV. Überprüfung der Immobilie und Schritte bis zum Erwerb der Immobilie**

- a) Überprüfung der aufgeführter Dokumente
- b) Überprüfung der Eigentumsverhältnisse beim Grundbuch – Hypothekenamt
- c) Überprüfung der Gesellschaft des Bauherren
- d) Technische Überprüfung der Immobilie (Bauingenieur)
- e) Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten
- f) Auflistung des mitverkauften Inventars
- g) Abstimmung mit dem Notar, Anpassung des Vertragsentwurfs
- h) Zahlung der Grunderwerbssteuer beim Finanzamt
- i) Beurkundung des Vertrages und Entgegennahme der

- original Dokumente, Schlüssel
- j) Eigentumsumschreibung beim Hypothekenamt (umgehend)
- k) Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt (binnen Monatsfrist)
- l) Übertragung aller Anschlüsse auf den neuen Eigentümer
- m) Einreichung der E9 Erklärung beim Finanzamt

**V. Zusicherungen und Garantien des Verkäufers**

- a) Das keine gerichtlichen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit der Immobilie bestehen
- b) Das keine Streitigkeiten mit dem Mieter der Immobilie bestehen
- c) Sonstige je nach Fallgestaltung



Syrrrou Ave 12 • Gr-11742 • Athens Greece  
Tel. +30 210 323 9800 • Fax. +30 210 323 9801  
mail@apgp.eu • www.apgp.eu  
Members of  
EUCONNEX