



Ratgeber Recht und Steuern

IMMOBILIEN IN GRIECHENLAND

2. Auflage

Inhaltsverzeichnis

Einführung.....	5
Index/Verzeichnis der wichtigsten Abkürzungen und Begriffe.....	7
A. Der Immobilienmarkt in Griechenland.....	9
I. Die allgemeine Entwicklung des griechischen Immobilienmarktes.....	9
II. Besonderheiten für ausländische Investoren.....	10
B. Immobilienkategorien in Griechenland.....	12
I. Wohnimmobilien.....	12
1. Altbauten	12
2. Mehrfamilienhäuser aus der Zwischenkriegszeit	12
3. Neuere Mehrfamilienhäuser.....	13
II. Gewerbeimmobilien.....	13
III. Einkaufszentren.....	13
IV. Ferienhäuser.....	13
V. Hotelanlagen	14
C. Der Ablauf des Immobilienerwerbs in Griechenland.....	16
I. Allgemeines.....	16
II. Auswahl der geeigneten Immobilie.....	16
1. Angaben zur Lage.....	16
2. Angaben zur Immobilie.....	17
III. Überprüfung und Verhandlungen.....	17
1. Bindung des Verkäufers – Vorauszahlung – Vorvertrag	17
2. Rechtliche Überprüfung.....	18
3. Technische Überprüfung.....	19
4. Vorbereitung – Vollmacht.....	19
a. Eröffnung eines Bankkontos bei einer griechischen Bank.....	19
b. Rechtsanwaltsvollmacht mit erweiterten Befugnissen.....	20
5. Verhandlungen.....	21
IV. Notar, Katasteramt und Grundbuchamt.....	21
1. Verkäufer.....	21
2. Käufer.....	22
V. Verpflichtungen nach dem Erwerb.....	22
1. Allgemeines.....	22
2. In steuerlicher Hinsicht.....	23
D. Die Besteuerung der Immobilien in Griechenland.....	24
I. Historisches.....	24
1. ETAK.....	24
2. EETIDE.....	24
3. EETA.....	24
4. FAP.....	24
II. Die Besteuerung des Immobilienbesitzes in Griechenland.....	24
1. EnFIA.....	24
a. Allgemeines.....	24
b. Adressat/Steuerschuldner.....	25
c. Ausnahmen.....	25
d. Berechnungsgrundlage für Hauptgebäude.....	25
i) Grundsteuer.....	25

ii) Altersfaktor.....	26
iii) Flächenfaktor.....	27
iv) Etagenfaktor.....	27
v) Fassadenfaktor.....	27
vi) Nebenräume (z.B. Lager).....	27
vii) Rohbauten.....	28
e. Berechnungsgrundlage für Grundstücke.....	28
i) Grundsteuer für Grundstücke innerhalb eines Stadtbebauungsplans.....	28
ii) Grundsteuer für Grundstücke außerhalb eines Stadtbebauungsplans.....	29
iii) Ortsfaktor.....	29
iv) Nutzungsfaktor.....	29
v) Bewässerungsfaktor.....	29
vi) Enteignungsfaktor.....	29
vii) Fassadenfaktor.....	30
viii) Wohnungsfaktor.....	30
f. Zusatzsteuer.....	30
2. Gemeindesteuern und Abgaben.....	30
3. Doppelbesteuerung durch Nichtabsetzbarkeit der Immobiliensteuern und Sonderabgaben	31
III. Die Besteuerung des Immobilienerwerbs in Griechenland.....	31
1. Die Steuersätze.....	31
a. Die Besteuerung des Erwerbs von Grundstücken und älteren Wohnimmobilien.....	31
b. Die Besteuerung des Erwerbs von Neubauten.....	31
c. Gegenüberstellung.....	31
d. Die Nebenkosten eines Immobilienerwerbs in Griechenland.....	32
2. „Einkommensvermutung“.....	32
3. Steuerbefreiung beim Erwerb einer Immobilie als Hauptwohnsitz.....	33
a. Befreiung von der Grunderwerbsteuer auch für EU-Bürger.....	33
b. Die Steuerfreibeträge.....	33
IV. Die Besteuerung bei der Weiterveräußerung von Immobilien in Griechenland...34	
V. Die Besteuerung der Einkünfte aus Immobilien in Griechenland	36
1. Die Besteuerung ab 2014	36
2. Sonder-Solidaritätsabgabe (für die Wirtschaftsjahre 2010 - 2015).....	37
3. Verpflichtungen für Ausländer und auslandsansässige Personen.....	38
a. Steuernummer und Einkommenssteuererklärung	38
b. Nachweis steuerlichen Wohnsitzes	38
E. Zusammenfassung und Ausblick.....	40
F. Checkliste für den Immobilienkauf in Griechenland.....	44

Einführung

Der griechische Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einem paradoxen Zustand. Obwohl sich die Preise für Immobilien auf dem niedrigsten Stand der letzten 20 Jahre befinden, bleiben sowohl private als auch institutionelle Anleger dem griechischen Immobilienmarkt – abgesehen vom Tourismusbereich – fern.

Dabei ist das Interesse vor allem ausländischer Investoren durchaus vorhanden. Potentielle Käufer scheinen jedoch aufgrund der andauernden Wirtschaftskrise und ihrer Auswirkungen auf den griechischen Immobilienmarkt, insbesondere der in den letzten Jahren eingeführten, sich ständig ändernden Besteuerung von Immobilien, verunsichert und nehmen daher momentan eine abwartende Haltung ein. Viele spekulieren auf weitere Preissenkungen. Niemand kann mit Sicherheit sagen, ob die Talsohle bei den Immobilienpreisen bereits erreicht ist und daher gerade jetzt der richtige Zeitpunkt ist, um von den niedrigen Zinsraten in Nordeuropa und den gesunkenen Kaufpreisen in Südeuropa zu profitieren, oder ob die Preise tatsächlich weiter fallen und sich die Rahmenbedingungen für Immobilienkäufe in absehbarer Zukunft verbessern werden.

Dieser Ratgeber soll 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

- der Ablauf des Immobilienerwerbs,
- die erforderlichen Dokumente und Unterlagen für den Immobilienerwerb,
- die Kosten des Immobilienerwerbs,
- die Besteuerung des Immobilienerwerbs und
- die Besteuerung des Immobilienbesitzes in Griechenland

werden aus praktischer Sicht beschrieben. Ziel des Ratgebers ist es, ausländischen Interessenten den Zugang zum griechischen Immobilienmarkt zu erleichtern und durch das Zusammenführen der wichtigsten Informationen mehr Sicherheit bei ihren Vorhaben zu geben.

Es soll darauf hingewiesen werden, dass der vorliegende Immobilienführer nur einen Überblick darstellen und in keinem Fall eine Einzelfallberatung ersetzen kann. Gerade im Bereich des sehr komplexen Steuerrechts, das regelmäßigen Änderungen unterworfen ist, wird dringend empfohlen, die Dienste eines Rechtsanwalts und/oder Steuerberaters in Anspruch zu nehmen.

Bearbeitungsstand der Onlineversion: Februar 2015

Herausgeber
AP&Generalis
Rechtsanwaltsgesellschaft
Syggrou Ave. 12
11742 Athen

Index/Verzeichnis der wichtigsten Abkürzungen und Begriffe

Aufgrund der zahlreichen Gesetze auf dem Gebiet der Immobilienbesteuerung haben wir hier die wichtigsten Abkürzungen und Begriffe zur besseren Orientierung alphabetisch (deutsch) aufgelistet.

Abkürzung deutsch	Abkürzung griechisch	Langtitel	Übersetzung/ Beschreibung	Fundstelle Kap.
AFM	<i>ΑΦΜ</i>	<i>Αριθμος Φορολογικού Μητρώου</i>	Griechische Steuernummer	D. V. 4. a.
Bauherrenmodell	<i>Αντιπαροχή</i>			B. I.
DEI	<i>ΔΕΗ</i>	<i>Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού</i>	Stromgesellschaft	C. V. 1. D. II. 2.
DEPA	<i>ΔΕΠΑ</i>	<i>Δημόσια Επιχείρηση Παροχής Αερίου</i>	Erdgasanbieter	C. V. 1.
DF	<i>ΔΦ</i>	<i>Δημοτικοί Φόροι</i>	Kommunalsteuer	D. II. 2.
DT	<i>ΔΤ</i>	<i>Δημοτικά Τέλη</i>	Kommunalabgabe	D. II. 2.
EETA	<i>ΕΕΤΑ</i>	<i>Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων</i>	Außerordentliche Sonderabgabe auf Eigentum	A. I. D. I. 3.
EETIDE	<i>ΕΕΤΙΔΕ</i>	<i>Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτημένων Δομημένων Επιφανειών</i>	Außerordentliche Sonderabgabe auf elektrifizierte bebaute Flächen	A. I. D. I. 2.
EnFIA	<i>ΕΝ.Φ.Ι.Α.</i>	<i>Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων</i>	Einheitliche Immobiliensteuer	C. IV. 1. D. II. 1.
EStG	<i>ΚΦΕ</i>	<i>Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος</i>	Einkommenssteuergesetz	D. IV. 2.
ETAK	<i>Ε.Τ.Α.Κ.</i>	<i>Ενιαίο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας</i>	Einheitliche Immobiliensteuer	D. I. 1.
EYDAP	<i>ΕΥΔΑΠ</i>	<i>Εταιρεία Υδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας</i>	Stadtwerke	C. V. 1.
FAP	<i>ΦΑΠ</i>	<i>Φόρος Ακίνητης Περιουσίας</i>	Immobilien-Vermögenssteuer	D. I. 4.

Abkürzung deutsch	Abkürzung griechisch	Langtitel	Übersetzung/ Beschreibung	Fundstelle Kap.
FMA	ΦΜΑ	Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	Grunderwerbssteuer	C. IV. 2. D. III. 1.
FMAP	Φ.Μ.Α.Π.	Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας	Steuer auf Immobilien mit besonders hohem Wert	D. I.
Pothen Esches	πόθεν έσχες		Einkommens- vermutung	C. III. 4. a. C. IV. 1. D. III. 2.
TAP	ΤΑΠ	Τέλος Ακίνητης Περιουσίας	Eigentumsabgabe	C. IV. 1. D. II. 2.
Zugewinnsteuer		Κέρδος υπεραξίας κεφαλαίου από μεταβίβαση ακινήτου		D. IV.

A. Der Immobilienmarkt in Griechenland

I. Die allgemeine Entwicklung des griechischen Immobilienmarktes

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 un versteuerten Beträgen in Immobilien investiert worden, was wiederum zu einem Anstieg der Immobilienpreise führte.

Zusätzlichen Aufwind erhielt die griechische Immobilienbranche durch die Euroeinführung im Jahr 2002. Die relativ hohen Zinssätze sanken auf ein Niveau herab, das breiten Bevölkerungsschichten nunmehr den Erwerb von Wohnimmobilien ermöglichte.

Dies führte dazu, dass der griechische Immobilienmarkt das Preisniveau von Metropolen in Zentral- und Nordeuropa erreichte und überstieg, obwohl sich die Zahlen der griechischen Realwirtschaft eher im europäischen Durchschnitt bewegten.

Der Umstand, dass die griechische Baubranche sich im Gegensatz zu anderen Ländern auch nach der Euroeinführung überwiegend auf eigene Mittel stützte und nur z.T. auf Fremdfinanzierungen durch Banken zurückgriff, konnte den Immobilienmarkt in den ersten beiden Jahren der Krise (2008-2009) zunächst noch relativ stabil halten.

Die griechische Immobilienbranche brach dann jedoch im Jahre 2010 mit Einführung der zur Senkung der Staatsverschuldung eingeführten Sonderabgabe EETIDE, einer Immobilien-Sondersteuer für an das Stromnetz angeschlossene Flächen von bis zu 20 Euro/m², zusammen. Diese Steuer wurde 2013 in EETA umbenannt und mit Juni 2014 von der EnFIA (Einheitliche Immobilienbesitz-Steuer) abgelöst.

Die Wirtschaftskrise, der drastische Rückgang an Finanzierungsmöglichkeiten durch die griechischen Banken, die Überbesteuerung des Immobilienbesitzes, die Angst vor einem Euroaustritt Griechenlands auf der einen, der durch die gemeinsame Währung erleichterte Zugang zu Investitionsmöglichkeiten im Ausland auf der anderen Seite, führten letztlich zu einer Senkung der Immobilienpreise unterhalb des Preisniveaus der 1980er Jahre.

Derzeit beschränkt sich das Kaufinteresse somit vorwiegend auf Eigentumsimmobilien zu Wohn- oder Ferienzwecken. Der Markt für gewerbliche Immobilien – ob Geschäfts- bzw. Büroräume oder Wohnräume zur Vermietung – ist fast 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.

Um den Immobilienmarkt dennoch anzukurbeln, beschloss das Finanzministerium die Erhebung der 15%igen Zugewinnsteuer bis zum 31.12.2016 auszusetzen, sowie die Grunderwerbsteuer um 70% von ehemals 10% des Kaufpreise/Einheitswertes auf nunmehr 3% zu senken.

II. Besonderheiten für ausländische Investoren

Im Gegensatz zu anderen europäischen Mittelmeerstaaten, wie beispielsweise Spanien oder Italien, spielen in Griechenland Immobilieninvestitionen aus dem Ausland trotz des sog. „Goldenen Visums“ (siehe dazu Kap. E.) keine allzu große Rolle. Das geringe Interesse der ausländischen Investoren ist wohl nicht zuletzt auf folgende Faktoren zurückzuführen:

1. unsichere Rendite,
2. hohe Besteuerung des unbeweglichen Vermögens sowie 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 ergeben sich derzeit auf dem griechischen Immobilienmarkt Investitionsmöglichkeiten, die speziell das Interesse ausländischer Investoren wecken könnten. Hierzu zählen insbesondere 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:** In diesem Bereich 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, was auch in Zukunft stabile Renditen erwarten lässt.
- **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 staatliche Immobilien, von denen eine Reihe nicht nur auf nationaler Ebene, sondern auch europaweit einzigartig sind. Beispielhaft 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. Die letzte größere Privatisierung betrifft den Großteil des Hafens von Piräus.
- **Ferienhäuser:** Im Bereich der Ferienhäuser werden mittlerweile auch qualitativ hochwertige Bauprojekte in guten Lagen zu Preisen angeboten, die deutlich unter dem Preisniveau anderer Länder des europäischen Südens liegen.
- **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 bringen.

B. Immobilienkategorien in Griechenland

Unter den Begriff „Immobilie“ fallen in Griechenland vor allem Grundstücke, Häuser und Wohnungen. Nach der Bauart oder der Art der Nutzung kann man griechische Immobilien in verschiedene Kategorien unterteilen.

I. Wohnimmobilien

Wohnimmobilien stellen den größten Anteil am griechischen Immobilienmarkt dar. Die in den sechziger Jahren entstandene Notwendigkeit der Unterbringung großer Bevölkerungsgruppen in Verbindung mit dem Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten durch das damalige Bankensystem führte zu einem Aufschwung des Wohnimmobilienmarktes durch das sog. „Griechische Bauherrenmodell“ (Αντιπαροχή). 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.

Durch das „Bauherrenmodell“ befindet sich ein Wohngebäude in Griechenland anders als in anderen europäischen Staaten selten 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 aufgrund 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 abgerissen und vollständig neu errichtet wurden und somit aktuellen Bauvorgaben entsprechen. In jedem Falle ist beim Erwerb denkmalgeschützter Gebäude besondere Vorsicht geboten und die Mitwirkung spezialisierter Bauingenieure erforderlich.

2. Mehrfamilienhäuser aus der Zwischenkriegszeit

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

3. Neuere Mehrfamilienhäuser

Das Gros der Mehrfamilienhäuser in den großen griechischen Stadtzentren wurde in den 70er Jahren errichtet. Seither hat sich der Standard kontinuierlich verbessert. Ab den 80er Jahren und insbesondere ab den 90er Jahren errichtete Mehrfamilienhäuser zeichnen sich durch eine erhöhte Erdbbensicherheit 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 installieren Bauunternehmer Doppelfenster, Gasheizungssysteme, Solarboiler und z.T. auch Photovoltaiksysteme zur Erreichung höherer Energieeffizienz und Nutzung von Einspeisevergütungen.

II. Gewerbeimmobilien

In Griechenland befinden sich die meisten gewerblich genutzten Immobilien im Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern oder teilweise auch in freistehenden Gebäuden. 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. Aufgrund des Ausscheidens eines deutschen und eines französischen Lebensmittelfilialisten aus dem griechischen Markt ist davon auszugehen, dass sich die erwähnte Ausweitung des Einzelhandels insbesondere auf den bereits bestehenden Gebäudebestand beschränken wird.

III. Einkaufszentren

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

Für ausländische Investoren dürfte aktuell die Privatisierung von Flughäfen von Interesse sein, da diese 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 einhergeht.

IV. Ferienhäuser

Die Ferienhäuser in Griechenland können in drei Kategorien unterteilt werden. In ältere Ferienhäuser innerhalb von Wohngebieten, moderne Ferienhäuser in Wohnkomplexen bei oder außerhalb von Wohngebieten sowie Neubauten, die üblicherweise außerhalb von Wohngebieten auf Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 4.000 Quadratmetern 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 hierbei allerdings in der Mehrzahl um 1- bis 2-Sterne-Unterkünfte. Dies eröffnet Investoren erheblichen Spielraum zur Errichtung 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 sich dieser Anteil auf 25 bis 40%.

C. Der Ablauf des Immobilienerwerbs in Griechenland

I. Allgemeines

Trotz laufender gesetzlicher Anpassungen stellt der Erwerb einer Immobilie in Griechenland nach wie vor ein relativ zeitaufwendiges und bürokratisches Verfahren dar, bei dem obligatorisch Notare und Bauingenieure beteiligt werden müssen. Die bisher geltende Anwaltpflicht bei Immobilienkäufen wurde mit 1.1.2014 abgeschafft. Nichtsdestotrotz wird besonders bei ausländischen Investoren in jedem Fall die Konsultierung eines Anwalts empfohlen, in den meisten Fällen bedarf es zusätzlich der Mitwirkung eines spezialisierten Steuerberaters.

Dieses aufwendige Verfahren bietet aber andererseits auch den Vorteil, dass der Käufer bei richtiger Auswahl der beteiligten Berater einen sicheren Kauf tätigt und ihm unangenehme Überraschungen, etwa wegen unbekannter Belastungen, Mängel, Schäden, Schulden gegenüber Dritten, Verstößen gegen Bauvorschriften und anderer verdeckter 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 als weitestgehend gesichert gelten kann.

Der Immobilienerwerb in Griechenland kann in drei Phasen unterteilt werden: die Auswahlphase der geeigneten Immobilie (unten II.), die Phase der Überprüfung, Verhandlung und Vorbereitung (unten III.) und die Phase der Vertragsunterzeichnung bei einem Notar und der Umschreibung im Kataster- bzw. Grundbuchamt (unten IV.).

II. 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 allerdings auch durch die Eigentümer direkt auf Internetplattformen wie etwa www.xe.gr, www.spitogatos.gr, oder www.gati.gr ohne die Inanspruchnahme 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 (ΠΩΛΕΙΤΑΙ = zu verkaufen; ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ = zu vermieten;), die einen unmittelbaren Kontakt zum Verkäufer ermöglichen.

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

1. Angaben zur Lage

- Sicherheit,
- Grünflächen,

- 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 können – bei vergleichbarer Lage – folgende Kriterien zusätzlich ausschlaggebend sein:

- Tatsächliche Wohn- bzw. Grundstücksfläche: Besonders bei Bauten ab 1990 sind Räume die ansich als Wohnraum erkennbar sind in der Baugenehmigung nicht selten als Abstell- Kellerraum oder Stellplatz deklariert. Die erfolgte Umnutzung solcher Räume kann nicht vollständig legalisiert werden. Käufer sollten daher genau wissen welche Räume der Immobilie welchem Legalisierungsstatus unterliegen)
- Baurechtliche Gesetzeskonformität der Immobilie (Liegen baurechtliche Verstöße vor und wenn ja, 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

III. 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 eine spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei 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 einer

Reservierungserklärung zumindest schuldrechtlich zu binden, um zu verhindern, dass der Verkäufer die Immobilie während der rechtlichen und technischen Überprüfung anderweitig veräußert. Nach Abgabe der entsprechenden Reservierungserklärung seitens des Verkäufers sollte dann mit der rechtlichen (unten 2.) und technischen Überprüfung (unten 3.) begonnen werden.

Bis vor kurzem war es noch üblich, eine Vorauszahlung zu leisten. Bei Vorliegen aller notwendigen Dokumente kann der Immobilienerwerb in Griechenland aber mittlerweile in einem Zeitraum von 3 Wochen abgewickelt werden. Wir sehen daher keine Notwendigkeit einer Vorauszahlung und empfehlen dem Erwerber deshalb, den Weg ohne eine solche zu beschreiten. Anders verhält es sich lediglich in den Fällen, in denen der Verkäufer zur Behebung von baurechtlichen Verstößen eine solche Vorauszahlung etwa zur Zahlung der Legalisierungskosten benötigt. In diesem Fall sollten jedoch etwaige Vorauszahlungen ausschließlich nur nach Unterzeichnung eines entsprechenden notariellen Vorvertrags geleistet werden.

2. Rechtliche Überprüfung

Hierbei sollte überprüft werden, dass die Immobilie im Eigentum des Verkäufers steht und lastenfrei ist. Wie bereits erwähnt, reicht die Überprüfung der Eintragungen im Grundbuch- und Katasteramt nicht aus. Zusätzlich sollten auch folgende Unterlagen und Aspekte in die Überprüfung miteinbezogen werden:

- die Wirksamkeit und Echtheit aller Unterlagen und Bestätigungen,
- die Unterlagen der nachträglichen Legalisierung bzw. Behebung von baurechtlichen Verstößen,
- die Überprüfung der Teilungserklärung,
- die Überprüfung der sog. E9-Erklärungen und ENFIA Zahlungen des Voreigentümers (steuerrechtliche Erklärung zum bestehenden Grundeigentum),
- die Überprüfung der Stromrechnungen im Hinblick auf die korrekte Quadratmeterangabe und hinsichtlich des angeführten Basiseinheitswerts der Immobilie, auf dessen Grundlage die Berechnung der Steuern erfolgt (s.u.),
- die Überprüfung und Absicherung bzgl. offener Nebenkostenverbindlichkeiten,
- die Überprüfung des Versicherungsvertrages,
- eine Auflistung des Zubehörs/Inventars, das miterworben wird.

Bei vermieteten Immobilien sollte ferner geprüft werden:

- der Mietvertrag,
- die aufgeführten Kationen,
- 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 zudem ratsam, eine Vertrauensperson oder den beauftragten Rechtsanwalt mit der Besichtigung der Immobilie zu beauftragen, da er mit den Besonderheiten des griechischen Immobilienmarktes vertraut ist und weiß, worauf zu achten ist.

3. Technische Überprüfung

Seit 2011 ist der Verkäufer verpflichtet, beim Verkauf einer Immobilie die Bescheinigung eines Bauingenieurs vorzulegen, aus der hervorgeht, ob und wenn ja 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 bei der Begutachtung durch den Bauingenieur folgende Aspekte im Vordergrund:

- die Bebaubarkeit,
- geschuldete öffentlich-rechtliche Abgaben,
- Aussetzung der Erteilung von Baugenehmigungen,
- Enteignungen zu gemeinnützigen Zwecken,
- Ausführung eines Straßen- oder auch anderen öffentlichen Bauprojektes,
- ggf. Widmung des Grundstücks als Wald, Waldfläche oder Aufforstungsgebiet, Biotop, Küste, Fläche von archäologischem Interesse, Militärzone u.s.w.
- eventuelle Nutzungseinschränkungen.

4. Vorbereitung – Vollmacht

Hat man sich für eine Immobilie entschieden, ist es insbesondere für Ausländer und für Personen mit Wohnsitz im Ausland wichtig, frühzeitig, am besten noch vor der rechtlichen Überprüfung, die für den Erwerb der Immobilie erforderlichen Vorbereitungen zu treffen.

Im Einzelnen:

a. Eröffnung eines Bankkontos bei einer griechischen Bank

Der Kaufpreis wird in Griechenland in der Regel bereits bei Unterzeichnung des Kaufvertrages durch Übergabe eines Bank-Schecks geleistet. Aus diesem Grunde wird dem ausländischen Käufer empfohlen, ein Bankkonto bei einer griechischen Bank zu eröffnen. Dieses wird auch später im Rahmen der laufenden Verwaltung der Immobilie von Nutzen sein. Die Einrichtung eines solchen Bankkontos dient aber unter anderem auch als Nachweis der Herkunft der

finanziellen Mittel. Dies ist, wie in Kap. D. III. 2. (Stichwort „Pothen Esches“) dargestellt, für die Besteuerung entscheidend.

b. Rechtsanwaltsvollmacht mit erweiterten Befugnissen

Bedient sich der Käufer für die Abwicklung des Immobilienerwerbs der Hilfe eines Rechtsanwalts, so ist die entsprechende Vollmacht entweder von einem griechischen Konsulat oder vor einem Notar im Ausland zu beglaubigen. Da die griechischen Behörden in der Regel nur ausdrücklich genannte Befugnisse, also keine Globalvollmachten, anerkennen und die Unterzeichnung und Beglaubigung von Vollmachten im Ausland i.d.R. mit nicht unerheblichen Kosten verbunden ist, raten wir dem potentiellen Käufer dazu, in der Vollmacht die einzelnen Befugnisse aufzuschlüsseln. Auch wenn bis zum Abschluss des Verfahrens nur ein Teil hiervon benötigt wird, bewahrt diese Vorgehensweise den Käufer vor nachträglichen Behördengängen zur weiteren Unterzeichnung und Beglaubigung neuer Vollmachtsbefugnisse, welche wiederum mit Kosten verbunden sind.

Unabhängig vom Erwerb der konkreten Immobilie sollte die Vollmacht zu folgenden Handlungen ermächtigen. Die Auflistung folgt im Großen und Ganzen chronologischen Gesichtspunkten:

1. Einholung einer griechischen Steuernummer für im Ausland wohnhafte Personen beim Finanzamt,
2. Beantragung 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 das zuständige Finanzamt (für Immobilien),
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. Entrichtung der Notarvergütung,
15. Unterzeichnung von Urkunden hinsichtlich der Begleichung und Löschung von Hypotheken oder Aufhebung von Bedingungen (sofern vorhanden),
16. Vertretung vor Gerichten und Behörden (insbesondere Steuer- und Verwaltungsgerichte, einschließlich des Staatsrats, des obersten Verwaltungsgerichts in Griechenland),
17. Einlegung von Rechtsmitteln, aus zukünftigen aus dem Erwerb der konkreten Immobilie entstehenden Gründen,
18. Umschreibung im Grundbuchamt,

19. Korrektur fehlerhafter Eintragungen im Grundbuch (Versehen der Behörde),
20. Beauftragung eines kooperierenden Steuerberaters,
21. Einreichung der steuerlichen Erklärungen E1 (Steuererklärung), E2, E9 (Immobilienklärung); nur elektronisch möglich über die Website www.gsis.gr).

5. Verhandlungen

Hat man sich nach der rechtlichen und technischen Überprüfung einen Überblick verschafft, tritt man in die Verkaufsverhandlungen ein, in deren Verlauf z.B. Gewährleistungen oder Garantien vereinbart werden können. Es ist auch durchaus üblich über den Kaufpreis zu verhandeln. In jedem Falle ist es ratsam, die Schlussverhandlungen im Beisein eines Rechtsanwaltes zu führen.

IV. Notar, Katasteramt und Grundbuchamt

Jede Übertragung einer griechischen Immobilie bedarf der Beurkundung durch einen griechischen Notar. Nach Unterzeichnung einer bindenden Reservierungserklärung seitens des Verkäufers, sollte der Käufer daher einen Notar mit der Vorbereitung des Kaufvertrages beauftragen.

1. Verkäufer

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., entspricht in etwa der Grundsteuer in Deutschland, siehe Kap. D. II. 2.) geschuldet wird,
- sofern das Eigentum auf Erbschaft, elterlicher Verfügung oder Schenkung beruht, eine Bestätigung des zuständigen Finanzamtes, aus der sich ergibt, dass die jeweils geschuldete Steuer entrichtet worden ist,
- Versicherungsnachweis des Verkäufers beim Sozialversicherungsträger IKA, sofern erforderlich,
- Bescheinigung der Energieeffizienz durch einen Bauingenieur (Energiepass),
- Bestätigung eines Bauingenieurs, dass keine illegalen Bauten bestehen,
- sofern illegale Bauten festgestellt worden sind, die Bestätigung eines Bauingenieurs, dass das Verfahren gemäß Art. 24 des G 4014/2011 abgeschlossen wurde,
- Bestätigung des zuständigen Bauamtes, dass das Verfahren der Legalisierung/Behebung von Verstößen gegen Bauvorschriften oder Nutzungswechsel abgeschlossen worden ist,
- topographischer Plan (Vermessungsplan),
- Auszug aus dem Grundbuch,
- Abschrift der Baugenehmigung, sofern diese nach dem 14.3.1983 erteilt wurde,
- für den Fall, dass es sich bei dem Verkäufer um eine juristische Person handelt, eine

Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes, dass keine Immobiliensteuer geschuldet wird,

- Bescheinigung, dass die EnFIA entrichtet wurde.

2. Käufer

Dem Käufer obliegt die Beibringung folgender Unterlagen:

- Reisepass (für Unionsbürger reicht der Personalausweis),
- Zahlungsnachweis der Grunderwerbsteuer (F.M.A., siehe Kap. D. III. 1.) vom zuständigen Finanzamt (der Käufer reicht eine hierfür vom Notar vorbereitete Erklärung beim Finanzamt ein),
- griechische 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 bereits bei Unterzeichnung des Vertrages per Bankscheck beglichen. Eine Banküberweisung oder die Verwendung eines Treuhandkontos wie in anderen Ländern ist in Griechenland unüblich. Dies stellt für die meisten Nordeuropäer einen ungewöhnlichen Umstand dar.

Um bestmögliche Sicherheit für diese Transaktion zu gewährleisten, wird ausländischen Investoren empfohlen, ein Bankkonto bei einer griechischen Bank zu eröffnen, auf dieses den Kaufpreis zu überweisen und sich erst im Anschluss den Bankscheck zur Entrichtung des Kaufpreises ausstellen zu lassen. Diese Vorgehensweise wird auch bei kleineren Summen empfohlen, da auf diese Art die Herkunft des Geldes aus dem Ausland nachgewiesen werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist wegen des Pothen Esches (Kap. D. III. 2.) erforderlich.

Nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages und Erteilung einer notariellen Abschrift, ergreift der Rechtsanwalt alle erforderlichen Maßnahmen zur Anmeldung des Vertrages bzw. zur Umschreibung des Grundbuchs im zuständigen Grundbuch- oder Katasteramt.

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

V. Verpflichtungen nach dem Erwerb

Der Käufer sollte, abgesehen von der Umschreibung beim Grundbuchamt, noch Folgendes beachten:

1. Allgemeines

- Vertragsabschluss mit der Stromgesellschaft (D.E.I.),
- Vertragsabschluss mit den Stadtwerken (E.Y.D.A.P.) bzgl. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung,
- bzgl. Nebenkosten/Hausgeld: Mitteilung an den Hausverwalter der Immobilie,

- Vertragsabschluss mit dem Erdgasanbieter (sog. DEPA),
- bei vermieteten Immobilien: Mitteilung an den Mieter über Eigentumswechsel und Aufforderung zur Leistung des Mietzinses.

2. In steuerlicher Hinsicht

- Deklaration der Immobilie (E9-Formular),
- 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 einreicht. Beim Erwerb und der anschließenden Vermietung touristischer Immobilien sollte beachtet werden, dass dadurch in Griechenland eine Steuerpflicht entsteht; und zwar unabhängig auf welches Konto die Mieteinnahmen fließen, also auch dann, wenn der Mietzins auf ein ausländisches Konto überwiesen wird.

D. Die Besteuerung der Immobilien in Griechenland

I. Historisches

Vor allem seit Beginn der Krise (2008) sind die Steuergesetze in Griechenland einem ständigen Wandel unterworfen. Besonders davon betroffen ist die Besteuerung von Immobilien. Gab es vor der Krise im Wesentlichen nur eine Steuer auf Immobilien mit besonders hohem Wert (FMAP; Φ.Μ.Α.Π. = Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας), so wurden seitdem Immobilien immer höher und auch mehrfach besteuert. Hier ein kurzer Abriss der steuerrechtlichen Entwicklungsgeschichte:

1. ETAK

Als einheitliche Immobiliensteuer (E.T.A.K. = Ενιαίο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας) wurde sie 2008 eingeführt und 2010 von der EETIDE abgelöst. Die Eigentümer großer Grundstücke wurden durch sie erheblich entlastet.

2. EETIDE

Als Nachfolgerin der ETAK besteuerte die EETIDE (Außerordentliche Sonderabgabe auf elektrifizierte bebaute Flächen; (E.E.T.H.Δ.E. = Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτημένων Δομημένων Επιφανειών) im Wege der Stromrechnung ab 2011 elektrifizierte Immobilien.

3. EETA

Die EETA (E.E.T.A. = Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων) ist die Nachfolgerin der EETIDE und wurde jedoch selbst nach einem Jahr von der EnFIA abgelöst (siehe unten II. 1.).

4. FAP

Zusätzlich zu den oben genannten Steuern wurde im Jahr 2010 noch die Immobilien-Vermögenssteuer (FAP; Φ.Α.Π. = Φόρος Ακίνητης Περιουσίας) eingeführt. Die Steuersätze waren von 0,1 – 1% gestaffelt und es war ein Freibetrag von EUR 400.000 vorgesehen.

II. Die Besteuerung des Immobilienbesitzes in Griechenland

1. EnFIA

a. Allgemeines

Seit dem 1.1.2014 sind Immobilien dem Regime der EnFIA (EN.Φ.Ι.Α. = Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων), einer einheitlichen Immobiliensteuer, unterworfen. Sie löste die oben (siehe I.) genannten Steuern ab. Die Steuer wird nicht nur im Fall des Eigentums an einem

Grundstück fällig, sondern auch bei anderen dinglichen Rechten wie Nießbrauch etc. Als Stichtag für die Fälligkeit gilt der 1. Januar eines jeden Jahres.

b. Adressat/Steuerschuldner

Steuerschuldner ist in der Regel der Eigentümer des Grundstücks (unabhängig davon, ob es sich um eine natürliche oder juristische Person handelt), sofern sich nicht aus dem Gesetz etwas anderes ergibt. Letzteres wäre z.B. dann der Fall, wenn das Eigentum bestritten wurde, dann ist bereits der Besitzer der Immobilie der Steuerschuldner.

Ist das Grundstück mit einem Nießbrauch belastet, so teilt sich die EnFIA wie folgt zwischen Eigentümer und Nießbraucher (Nutzungsberechtigter) auf:

Alter des Nutzungsberechtigten	Quote Nutzungsberechtigter	Quote Eigentümer
< 20 Jahre	80%	20%
< 30 Jahre	70%	30%
< 40 Jahre	60%	40%
< 50 Jahre	50%	50%
< 60 Jahre	40%	60%
< 70 Jahre	30%	70%
< 80 Jahre	20%	80%
80 Jahre und älter	10%	90%

Handelt es sich beim Nutzungsberechtigten um keine natürliche Person, so beträgt dessen Quote immer 80%.

c. Ausnahmen

Von der EnFIA ausgenommen sind im Großen und Ganzen öffentliche Einrichtungen sowie bestimmte öffentlich-rechtliche Gesellschaften.

Ist ein Eigentümer aus Gründen des Denkmalschutzes, des Umweltschutzes etc. an der Nutzung seines Grundstücks gehindert, so ermäßigt sich die EnFIA auf 30 %.

d. Berechnungsgrundlage für Hauptgebäude

Die zu entrichtende Immobiliensteuer für Hauptgebäude (für Grundstücke siehe Kap. D. II. 1. e.) ergibt sich aus einer Multiplikation der Grundsteuer mit der Anzahl der Quadratmeter sowie diversen Faktoren, die für den Wert der Immobilie von Bedeutung sein können, wie z.B. das Alter oder die Etage. Die Ermittlung der Grundsteuer und die relevanten Faktoren werden in der Folge dargestellt.

i) Grundsteuer

Ausgangspunkt für die Berechnung der Grundsteuer ist der Einheitswert. Existiert für eine Immobilie kein Einheitswert, wird der niedrigste Einheitswert der Ortschaft, in der sich die

Immobilie befindet, zur Berechnung herangezogen.

Die Grundsteuer leitet sich vom Einheitswert ab, der sich aus folgender Tabelle ablesen lässt:

Basiseinheitswert je m ²	Steuergruppe	Grundsteuer je m ²
0 – 500	1	2,0 Euro
501 – 750	2	2,8 Euro
751 – 1.000	3	2,9 Euro
1.001 – 1.500	4	3,7 Euro
1.501 – 2.000	5	4,5 Euro
2.001 – 2.500	6	6,0 Euro
2.501 – 3.000	7	7,6 Euro
3.001 – 3.500	8	9,2 Euro
3.501 – 4.000	9	9,5 Euro
4.001 – 4.500	10	11,1 Euro
4.501 – 5.000	11	11,3 Euro
über 5.000	12	13,0 Euro

Rechenbeispiel (ohne Berücksichtigung der einzelnen Faktoren):

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, 100 m², in einer Gegend mit einem Basiseinheitswert von EUR 2.500 pro m²:

Grundsteuer je m ²	EUR	6,00
Gesamtfläche in m ²	x	<u>100,00</u>
Immobiliensteuer		<u>EUR 600,00</u>

ii) Altersfaktor

Es gilt: je älter das Gebäude desto niedriger der Faktor (und desto niedriger die Steuer). Die einzelnen Faktoren lassen sich aus folgender Tabelle ablesen:

Alter	Faktor
26 Jahre und mehr	1,00
20 – 25 Jahre	1,05
15 – 19 Jahre	1,10
10 – 14 Jahre	1,15
5 – 9 Jahre	1,20
bis 4 Jahre	1,25

Gebäude, die vor 1930 errichtet wurden, werden mit einem Faktor von **0,80**, denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude, die älter als 100 Jahre sind, werden mit einem Faktor von **0,60** multipliziert

iii) Flächenfaktor

Hier gilt: je größer die Immobilie, desto kleiner der Faktor. Steuerrechtlich werden größere Gebäude somit bevorzugt. Der jeweilige Faktor ergibt sich aus der Tabelle:

Fläche in m ²	Faktor
0 – 500	1,00
500,01 – 1.500	0,80
1.500,01 – 3.000	0,75
3000,01 – 5.000	0,65
5.000,01 – 10.000	0,55
10.000,01 – 25.000	0,45
25.000,01 – 50.000	0,35
über 50.000	0,25

iv) Etagenfaktor

Abhängig von der Lage innerhalb des Gebäudes ändert sich für die Immobilie der Etagenfaktor. Erstreckt sich die Immobilie über mehr als ein Stockwerk, wird der Wert des höchsten Stockwerks, in dem sich noch ein Teil der (Haupt-)Immobilie befindetet, zur Berechnung herangezogen.

Etage	Faktor
Keller	0,98
Erdgeschoss und erster Stock	1,00
Zweiter und dritter Stock	1,01
Vierter und fünfter Stock	1,02
Sechster Stock und darüber	1,03

v) Fassadenfaktor

Des Weiteren wird die Steuerschuld davon beeinflusst, über wieviele Fassaden zur Straße (Platz etc.) die Immobilie verfügt. Der Fassadenfaktor findet aber bei Nebenräumen oder Sonderbauten keine Anwendung.

Fassaden zur Straße	Faktor
keine	1,00
1	1,01
2 oder mehr	1,02

vi) Nebenräume (z.B. Lager)

Diese Räume werden mit einem Faktor von **0,1** multipliziert.

vii) Rohbauten

Gebäude, die noch nicht fertiggestellt sind, werden mit einem Faktor von **0,4** berücksichtigt, sofern sie leer sind und noch nie elektrifiziert wurden oder sich die Elektrifizierung nur auf die Baustelle bezieht.

Rechenbeispiel (unter Berücksichtigung einzelner Faktoren):

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, Baujahr 1998, 100 m², 2. Stock, mit einer Fassade zur Straße, in einer Gegend mit einem Basiseinheitwert von EUR 2.500 pro m²:

Grundsteuer je m ²	EUR	6,00
Gesamtfläche in m ²	x	100,00
Altersfaktor (17 Jahre)	x	1,10
Flächenfaktor	x	1,00
Etagenfaktor	x	1,01
Fassadenfaktor	x	<u>1,01</u>
Immobiliensteuer		<u>EUR 673,26</u>

e. Berechnungsgrundlage für Grundstücke

i) Grundsteuer für Grundstücke innerhalb eines Stadtbebauungsplans

Wie bei der Berechnung der Immobiliensteuer für Hauptgebäude (Kap. D. II. 1. d.) basiert auch bei Grundstücken die Berechnung auf dem Einheitwert der Liegenschaft.

Einheitwert je m ²	Steuergruppe	Grundsteuer	Einheitwert je m ²	Steuergruppe	Grundsteuer
0,01 – 2 Euro	1	0,003 Euro	400,01 – 500 Euro	14	0,80 Euro
2,01 – 4 Euro	2	0,006 Euro	500,01 – 600 Euro	15	1,00 Euro
4,01 – 6 Euro	3	0,010 Euro	600,01 – 700 Euro	16	1,30 Euro
6,01 – 10 Euro	4	0,015 Euro	700,01 – 800 Euro	17	1,50 Euro
10,01 – 14 Euro	5	0,023 Euro	800,01 – 900 Euro	18	1,70 Euro
14,01 – 20 Euro	6	0,030 Euro	900,01 – 1.000 Euro	19	1,90 Euro
20,01 – 50 Euro	7	0,060 Euro	1000,01 – 1500 Euro	20	2,50 Euro
50,01 – 75 Euro	8	0,120 Euro	1500,01 – 2000 Euro	21	3,00 Euro
75,01 – 100 Euro	9	0,150 Euro	2000,01 – 3000 Euro	22	4,00 Euro
100,01 – 150 Euro	10	0,200 Euro	3000,01 – 4000 Euro	23	6,00 Euro
150,01 – 200 Euro	11	0,300 Euro	4000,01 – 5000 Euro	24	7,50 Euro
200,01 – 300 Euro	12	0,450 Euro	über 5000 Euro	25	9,00 Euro
300,01 – 400 Euro	13	0,600 Euro			

Die so ermittelte Grundsteuer wird dann wieder mit diversen Faktoren multipliziert, die

anschließend genauer dargestellt sind.

ii) Grundsteuer für Grundstücke außerhalb eines Stadtbebauungsplans

Bei Grundstücken, die außerhalb eines Bebauungsplanes liegen, wird eine Grundsteuer von **0,001 Euro** pro m² angenommen. Dieser Betrag wird, so wie bei Grundstücken innerhalb eines Bebauungsplanes, mit den nachfolgenden Faktoren multipliziert.

iii) Ortsfaktor

Diese Daten werden in regelmäßigen Abständen vom Finanzminister bekannt gegeben.

Anfangsbasiswert in Euro je m ²	Ortsfaktor
0,1 – 0,49	1,0
0,5 – 0,99	1,1
1 – 1,99	1,2
2 – 2,99	1,3
3 – 4,99	1,5
5 – 6,99	1,7
7 – 9,99	2,0
10 – 14,99	2,3
15 – 19,99	2,5
20+	3,0

iv) Nutzungsfaktor

Nutzungsart	Nutzungsfaktor
Wald oder Waldgebiet	0,1
Weide, Anbaufläche	0,5
Obstgarten, Ackerland, Baumschulen	2,0
Mine	5,0
Freigelände, Messezentren, Parkplatz	8,0

v) Bewässerungsfaktor

Wird das Grundstück bewässert, so findet ein Faktor von **1,1** Berücksichtigung.

vi) Enteignungsfaktor

Der Enteignungsfaktor beträgt **0,75**.

vii) Fassadenfaktor

Fassaden zur Straße	Faktor
keine	0,80
1	1,00
2 oder mehr	1,02

Der Fassadenfaktor wird aber nur bei Grundstücken *in einem Stadtbebauungsplan* berücksichtigt.

viii) Wohnungsfaktor

Befindet sich auf dem Grundstück ein Wohnhaus, so kommt ein zusätzlicher Wohnungsfaktor von **5,00** hinzu. Dies gilt allerdings nicht, wenn weder der Steuerschuldner, noch sein Ehegatte oder seine Kinder, dingliche Rechte (z.B. Eigentum) an einer anderen Immobilie haben und das Wohnhaus nicht größer als 150 m² ist. Unabhängig von der Größe des Wohnhauses ist der Wohnfaktor anwendbar, wenn das Grundstück eine Größe von mehr als 10.000 m² aufweist.

f. Zusatzsteuer

Zusätzlich zur Immobiliensteuer wird für jede Person eine Zusatzsteuer fällig, die sich am Wert ihres gesamten sonstigen Immobilienvermögens orientiert. Außer Betracht bleiben Immobilien, die vor mehr als 100 Jahren errichtet wurden oder denkmalgeschützt sind sowie Immobilien außerhalb eines Stadtbebauungsplans. Diese Zusatzsteuer berechnet sich wie folgt:

Steuerstufen (in Euro)	Faktor
bis 300.000	0,0
300.000,01 – 400.000	0,1
400.000,01 – 500.000	0,2
500.000,01 – 600.000	0,3
600.000,01 – 700.000	0,6
700.000,01 – 800.000	0,7
800.000,01 – 900.000	0,8
900.000,01 – 1.000.000	0,9
über 1.000.000	1,0

2. Gemeindesteuern und Abgaben

Abgesehen von o.g. Steuern fallen zudem weitere Steuern bzw. Abgaben zugunsten der Gemeinden und Kommunen am Standort der Immobilie an (T.A.Π. = Τέλος Ακίνητης Περιουσίας; ΔΤ = Δημοτικά Τέλη; ΔΦ = Δημοτικοί Φόροι). Diese werden auf der Grundlage des Einheitswertes und der Quadratmeteranzahl errechnet. Die jährliche Belastung dieser Steuern beläuft sich, je nach Gemeinde unterschiedlich, in der Summe üblicherweise auf etwa 0,2 –

0,8% des Einheitswertes der Immobilie und wird mit der Stromrechnung der D.E.I. beglichen.

3. 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 vom Einkommen abgesetzt werden.

Mit anderen Worten wird der Steuerpflichtige für die Beträge, die zur Begleichung der Besitzsteuern aufgebracht worden sind, erneut über die Einkommenssteuer und den Solidaritätsbeitrag (unten V. 3.) besteuert.

III. Die Besteuerung des Immobilienerwerbs in Griechenland

1. Die Steuersätze

Die Besteuerung des Erwerbs von Immobilien richtet sich in Griechenland danach, ob es sich um den Erwerb **(a)** eines Grundstücks oder einer älteren Wohnimmobilie oder **(b)** eines Neubaus mit Baugenehmigung nach dem 1. Januar 2006 handelt.

a. Die Besteuerung des Erwerbs von Grundstücken und älteren Wohnimmobilien

Beim Erwerb von Grundstücken oder älteren Immobilien, deren Baugenehmigung vor dem Jahre 2006 erteilt worden ist (dies trifft auf die Mehrzahl der Immobilien zu), fallen für den Käufer Grunderwerbssteuer ($\Phi\text{MA} = \text{Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων}$; in Höhe von 3% des Wertes der Immobilie) und eine Kommunalsteuer (in Höhe von 3% der Grunderwerbsteuer) an.

b. Die Besteuerung des Erwerbs von Neubauten

Beim Erwerb von Neubauten, d.h. von Immobilien mit einer nach dem 1. Januar 2006 erteilten Baugenehmigung, die zum ersten Mal nach ihrer 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 (bis Ende 2014) Einheitswert von 100.000 Euro eine Mehrwertsteuer in Höhe von 23.000 Euro. Dies gilt allerdings nur für die erste Übertragung. Für alle weiteren Verkäufe fällt die Grunderwerbssteuer, aber keine Mehrwertsteuer mehr, an.

c. Gegenüberstellung

In folgender Tabelle werden die Unterschiede beim Erwerb älterer oder neuerer Immobilien dargestellt:

	Ersterwerb	Folgerwerb
Grundstück	3% Grunderwerbsteuer	3% Grunderwerbsteuer
Gebäude genehmigt und gebaut bis 31.12.2005	3% Grunderwerbsteuer	3% Grunderwerbsteuer
Gebäude genehmigt und gebaut ab 1.1.2006	23% MwSt.	3% Grunderwerbsteuer

d. Die Nebenkosten eines Immobilienerwerbs in Griechenland

Neben der Grunderwerbsteuer fallen allerdings auch noch andere Kosten an. Folgendes Beispiel soll illustrieren, mit welchen zusätzlichen Kosten ein Erwerber rechnen muss. Der Kaufpreis im Beispiel beträgt EUR 100.000.

Grunderwerbssteuer: 3 %	3.000,00 €
Gemeindesteuer: 3% der Grunderwerbssteuer	90,00 €
Katasterhypothekenamt: 0,475 % (z.T. + 23 % MwSt.)	475 – 584,00 €
Grundbuchamt (soweit vorhanden), Anmeldung,...	ca. 35,00 €
Makler: 2% + 23% MwSt.	2.460,00 €
Notar: 1% + 23% MwSt.	1.230,00 €
ohne Auslagen für Abschriften mit Auslagen	ca. 1.800,00 €
Bauingenieur	300 – 500,00 €
Rechtsanwalt: 1% + 23 % MwSt. (ohne zusätzliche Nebenkosten)	1.230,00 €
Übersetzungen für ausländische Investoren, i.d.R. 20 Seiten á 15 €	300,00 €
Mindestkosten	9.120 € bzw. 9,1 %

Diesem Beispiel liegt die Prämisse zugrunde, dass die Immobilie zum Zeitpunkt des Verkaufs denselben Wert hatte wie zum Zeitpunkt des Erwerbs. Für den Fall der Wertsteigerung fällt für die Differenz, für die Verkäufer, eine Zugewinnsteuer in Höhe von 15% an. Diese Zugewinnsteuer wird aber aufgrund des Beschlusses des Finanzministeriums vom Dezember 2014 bis zu 31.12.2016 nicht erhoben. Siehe dazu ausführlich unten IV.

Aufgrund der Umstellung auf ein modernes Grundbuchsystem fällt für jede Anmeldung zum Grundbuch (z.B. Dienstbarkeit, Eigentum etc.) eine Gebühr in Höhe von 35 € an.

2. „Einkommensvermutung“

Kann der Erwerber einer Immobilie den Kaufpreis und die Nebenkosten des Erwerbs nicht durch bereits in Griechenland erzielt und versteuertes Einkommen der letzten Jahre decken, wird nach den Vorgaben der griechischen Steuergesetze vermutet (sog. Pothén Eschés, πόθεν έσχες), dass er dieses Einkommen in dem Jahr erzielt hat, in dem er die Immobilie erworben hat. 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 diese Einkommensvermutung nicht, sofern der Kaufpreis und alle mit dem Erwerb in Zusammenhang stehenden Ausgaben nachweislich aus dem Ausland eingeführt wurden. Diesen Nachweis kann man am einfachsten mit der bereits angeregten Eröffnung eines Kontos bei einer griechischen Bank, über das der Erwerb abgewickelt wird, führen. 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.

3. Steuerbefreiung beim Erwerb einer Immobilie als Hauptwohnsitz

Stellt die Immobilie den Hauptwohnsitz dar, so ist eine Reihe von steuerlichen Entlastungen vorgesehen. Zum einen profitiert man von der Befreiung von der Grunderwerbsteuer und der Nichtanwendung des Pothen Esches und zum anderen von gestaffelten Steuerfreibeträgen. Damit soll die Förderung des Baugewerbes sowie die Erleichterung des Erwerbs eines Hauptwohnsitzes für wirtschaftlich schwächere Gesellschaftsgruppen bezweckt werden.

a. Befreiung von der Grunderwerbsteuer auch für EU-Bürger

Bis einschließlich 2011 galt diese Befreiung von der Grunderwerbsteuer lediglich für EU-Bürger, die bereits ihren ständigen Wohnsitz in Griechenland hatten. Durch das G 3943/2011, das unmittelbar im Anschluss an eine diesbezügliche Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (Urt. v. 20.1.2011, Az.: C-155/09) erlassen worden ist, wurde dies korrigiert und die Befreiung auf alle EU-Bürger ausgeweitet, die beabsichtigen, sich innerhalb von 2 Jahren ab Erwerb der Immobilie in Griechenland niederzulassen.

Sollte ein Käufer sich nicht innerhalb dieser Frist 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 u.a. für EU-Bürger, die eine griechische Immobilie als Ruhe- oder Alterssitz erwerben wollen. Zu beachten ist allerdings hierbei, dass der Immobilienerwerber mit der Verlegung des Hauptwohnsitzes nach Griechenland dort uneingeschränkt steuerpflichtig wird, mit der Folge, dass etwaige Renteneinnahmen oder sonstige Einkünfte aus anderen EU-Staaten dann ebenfalls in Griechenland besteuert werden.

b. Die Steuerfreibeträge

Beim Erwerb oder der Errichtung von Immobilien zum Zwecke der Nutzung als Hauptwohnsitz, sind auch Steuerfreibeträge vorgesehen, die auf der Grundlage des Wertes der zu übertragenden bzw. zu errichtenden Immobilie berechnet 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:

	Wohnimmobilie bis zu einem Preis von	Grundstück bis zu einem Preis von
Ledig	200.000 €	50.000 €
Ledig mit geistiger oder körperlicher Behinderung von mind. 67%	250.000 €	
Verheiratet	250.000 €	100.000 €
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 m², sofern sich diese auf derselben Immobilie befinden und mit demselben Vertrag erworben werden.

IV. Die Besteuerung bei der Weiterveräußerung von Immobilien in Griechenland

Mit 1. Januar 2014 wurde die sog. Zugewinn- oder Spekulationssteuer für Immobilien (auch Wertzuwachssteuer genannt) eingeführt. Gemäß dieser neuen Regelung fällt ab dem 1. Januar 2014 für den sich aus dem Verkauf einer zuvor erworbenen Immobilie ergebenden Wertzuwachs (d.h. den Zugewinn) diese zusätzliche, vom Verkäufer zu entrichtende Steuer in Höhe von 15% an.

Diese Steuer fällt bei der Übertragung jeglicher dinglicher Rechte an und betrifft alle Immobilien, die ab dem 1. Januar 2014 erworben und weiter übertragen worden sind und zwar unabhängig davon, ob dies durch Verkauf, Versteigerung, Schenkung oder elterliche Zuwendung erfolgt ist.

Zugewinne aus Verkäufen vor dem 1. Januar 2014 sind von dieser Zugewinnsteuer nicht erfasst.

Diese Steuer betrifft ausschließlich Immobilien, die nach dem 31.12.1994 erworben und nach dem 31.12.2013 weiterveräußert werden. Für die Berechnung ist zuerst der Differenzbetrag zwischen dem damaligen Erwerbsbetrag und dem nunmehrigen Veräußerungsbetrag in Anschlag zu bringen. Dieser Differenzbetrag wird nun mit einem „Altersfaktor“ multipliziert. Mit der Dauer der Zurückhaltung der Immobilie (in Jahren) reduziert sich auch der Faktor.

Jahre	Faktor	Jahre	Faktor	Jahre	Faktor	Jahre	Faktor
1	100%	8	87,8%	15	76,4%	22	65,7%
2	98,2%	9	86,1%	16	74,8%	23	64,2%
3	96,4%	10	84,5%	17	73,2%	24	62,8%
4	94,7%	11	82,8%	18	71,7%	25	61,5%
5	93%	12	81,1%	19	70,2%	26+	60%
6	91,2%	13	79,5%	20	68,7%		
7	89,5%	14	77,9%	21	67,2%		

Wurde die Immobilie im Zeitraum 1.1.1995 – 31.12.2002 erworben, wird der Altersfaktor nochmals mit dem Faktor 80% multipliziert.

Für den Fall, dass der Verkäufer mindestens fünf Jahre lang Eigentümer (mit einem Anteil über 50%) der Immobilie war, kann er einen Steuerfreibetrag in Höhe von EUR 25.000,-- geltend machen, den er von dem Betrag abziehen kann, der sich aus der Multiplikation des Differenzbetrags (Zugewinns) mit dem/den Faktor/en ergibt. Diese Ausnahme gilt nicht für natürliche Personen, die innerhalb von fünf Jahren mehr als eine Übertragung tätigen.

Dieser Betrag unterliegt nun der 15%igen Zugewinnsteuer.

Von dieser Steuer sind ausgenommen:

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

Zur Veranschaulichung jeweils ein Beispiel für die gängigsten Fallkonstellationen:

Beispiel 1:

Erwerb einer Immobilie am 2.3.1994 zum Preis von EUR 100.000,--; Veräußerung am 17.6.2014 zum Preis von EUR 170.000,--:

Hier fällt keine Zugewinnsteuer an, da der Erwerb vor dem 1.1.1995 stattfand.

Beispiel 2:

Erwerb einer Immobilie am 2.3.1995 zum Preis von EUR 100.000,--; Veräußerung am 17.6.2014 zum Preis von EUR 170.000,--:

Differenz (Zugewinn): EUR 70.000,--

Altersfaktor (19 Jahre): 70,2%

Zusatzfaktor: 80%

$70.000 \times 70,2\% \times 80\% = 39.312$

Die Immobilie wurde mindestens fünf Jahre behalten, sodass der Steuerfreibetrag von EUR 25.000,-- abgezogen werden kann.

$39.312 - 25.000 = 14.312$

Von diesem Betrag wird nun die Steuer berechnet.

$$14.312 \times 15\% = \text{EUR } 2.146,80$$

Beispiel 3:

Erwerb einer Immobilie am 2.3.2003 zum Preis von EUR 100.000,--; Veräußerung am 17.6.2014 zum Preis von EUR 170.000,--:

Differenz (Zugewinn): EUR 70.000,--

Altersfaktor (11 Jahre): 82,8%

$$70.000 \times 82,8\% = 57.960$$

Die Immobilie wurde mindestens fünf Jahre behalten, sodass der Steuerfreibetrag von EUR 25.000,-- abgezogen werden kann.

$$57.960 - 25.000 = 32.960$$

Von diesem Betrag wird nun die Steuer berechnet.

$$32.960 \times 15\% = \text{EUR } 4.944,--$$

Beispiel 4:

Erwerb einer Immobilie am 2.3.2012 zum Preis von EUR 100.000,--; Veräußerung am 17.6.2014 zum Preis von EUR 170.000,--:

Differenz (Zugewinn): EUR 70.000,--

Altersfaktor (2 Jahre): 98,2%

$$70.000 \times 98,2\% = 68.740$$

Die Immobilie wurde weniger als fünf Jahre behalten, sodass kein Steuerfreibetrag abgezogen werden kann.

Von diesem Betrag wird nun die Steuer berechnet.

$$68.740 \times 15\% = \text{EUR } 10.311,--$$

Um den Immobilienmarkt anzukurbeln, hat das Finanzministerium im Dezember 2014 die Erhebung der Zugewinnsteuer von 1.1.2015 bis zum 31.12.2016 ausgesetzt. Bis zum 31.12.2016 ist somit für den Verkäufer ein steuerfreier Verkauf möglich.

V. Die Besteuerung der Einkünfte aus Immobilien in Griechenland

1. Die Besteuerung ab 2014

Die Besteuerung aus Einkünften aus einer Immobilie (wie z.B. Vermietung) richtet sich nach dem Einkommenssteuergesetz (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος).

Berechnungsgrundlage für die Einkommenssteuer natürlicher Personen für das

Wirtschaftsjahr 2014 (für Immobilien):

Einkommensbetrag	Steuersatz
bis EUR 12.000,00	11%
Überschuss	33%

Beispiel:

Einkommen aus Vermietung in Höhe von EUR 15.000,--.

Einkommen	Steuersatz	Steuerbetrag
EUR 12.000,--	11%	EUR 1.320,--
EUR 3.000,--	33%	<u>EUR 990,--</u>
EUR 15.000,--		<u>EUR 2.310,--</u>

Hier ist zu berücksichtigen, dass dies eine Endbesteuerung darstellt. Einkommen aus Immobilien werden nicht mehr, so wie in der Vergangenheit, zum sonstigen Einkommen hinzugerechnet und mit diesem versteuert. Dies hat nicht nur den Vorteil, dass sich das sonstige Einkommen aus Steuersicht reduziert, sondern auch, dass man aufgrund dieses reduzierten sonstigen Einkommens in eine niedrigere Steuerklasse fällt.

Das Arbeitseinkommen einer natürlichen Person wird gem. Art. 15 Abs. 1 KFE wie folgt besteuert:

Einkommen	Steuersatz
bis EUR 25.000,00	22%
EUR 25.000,01 – 42.000,00	32%
über 42.000,00	42%

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 m² übersteigt oder für den Fall, dass es sich um eine gewerbliche Vermietung handelt.

2. Sonder-Solidaritätsabgabe (für die Wirtschaftsjahre 2010 – 2015)

Für die Jahre 2010-2015 wird für natürliche Personen mit einem Einkommen über 12.000 Euro zudem eine Solidaritätsabgabe fällig, die entsprechend in den Wirtschaftsjahren 2011-2016 in die Steuererklärung aufgenommen werden muss. Die Solidaritätsabgabe richtet sich nach dem Jahreseinkommen.

Jahreseinkommen	bis 31.12.2014	ab 1.1.2015
über 12.000 – 20.000 Euro	1%	0,7%

über 20.000 – 50.000 Euro	2%	1,4%
über 50.000 – 100.000 Euro	3%	2,1%
über 100.000 Euro	4%	2,8%

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich der Prozentsatz auf das gesamte Vermögen bezieht und nicht, wie etwa bei anderen Steuern, gestaffelt ist. Dies führt zu dem absurden Ergebnis, dass Personen mit Jahreseinkommen knapp ober- oder unterhalb der Grenze extrem unterschiedlicher Besteuerung ausgesetzt sind.

Beispiel:

Person X erwirtschaftet im Jahr 2015 ein Jahreseinkommen in Höhe von EUR 20.000,-- und Person Y erwirtschaftet im Jahr 2015 ein Jahreseinkommen in Höhe von EUR 20.001,--.

X: EUR 20.000,00 x 0,7% = **EUR 140,00**

Y: EUR 20.001,00 x 1,4% = **EUR 280,01**

3. Verpflichtungen für Ausländer und auslandsansässige Personen

a. Steuernummer und Einkommenssteuererklärung

Unabhängig von ihrer Staatsangehörigkeit müssen Personen mit Wohnsitz im Ausland eine griechische Steuernummer (sog. A.F.M./A.Φ.Μ. = Αριθμός Φορολογικού Μητρώου) 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, aus dem sie entweder tatsächliches oder fiktives Einkommen (z.B. Immobilie, Vermietung von Grundstücken usw.) erzielen, 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 anfallenden Abgaben und Steuern (wie oben beschrieben) 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. Seit 2013 obliegt auch Immobilieneigentümern ohne tatsächliches 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 überwiesen 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 (sog. Welteinkommen),

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.

E. Zusammenfassung und Ausblick

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 stellen sich für mögliche Investoren folgende wesentliche Fragen:

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

Zur Beantwortung dieser Fragen sind die Gründe zu erforschen, 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 Umfange erfüllt worden sind.

Die Wachstumsrate: Die negative Wachstumsrate der vergangenen vier Jahre, hatte einen Rückgang der Leistungsfähigkeit der griechischen Wirtschaft um insgesamt 25% zur Folge. War die Wachstumsrate im ersten Quartal des Jahres 2014 noch leicht negativ, stieg sie im Laufe des Jahres kontinuierlich an. Ende 2014 wies Griechenland sogar die stärkste Wachstumsrate aller Euro-Länder auf.

Der Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten: Im Bereich der Finanzierung ist nach Abschluss der Refinanzierung der Banken und mit dem allmählich wiederkehrenden Vertrauen 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 Griechenlands überwunden. Oben erläuterte Erkenntnisse führen darüber hinaus zu der Annahme, dass selbst im Falle der unerwünschten Rückkehr zur Drachme dies keine erheblichen Auswirkungen auf die Immobilienpreise haben werde, da sich diese ohnehin auf so niedrigem Niveau befinden, wie zu Zeiten der Drachme.

Die bestehenden Investitionsmöglichkeiten für Griechen im Ausland: Einen weiteren Grund für das niedrige Preisniveau stellen die Desinvestition (Freisetzung von gebundenem Kapital) 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 des Landes wiederkehrt, sofern die Besteuerung 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 Bürger 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 2013 eine Regelung geschaffen mit der ausländischen Investoren aus Staaten außerhalb der EU bei Investitionen über 250.000 Euro auf dem griechischen Immobilienmarkt eine Aufenthaltserlaubnis, welche für das gesamte Gebiet der EU gültig ist, erteilt wird (sog. Goldenes Visum). Anders als in Spanien und vor allem Portugal ist dieses Programm aber bislang nicht so erfolgreich, da es hier noch an geeigneten Objekten und Strukturen fehlt.

Die hohe Besteuerung: Der wesentliche Nachteil des griechischen Immobilienmarktes im Vergleich zu anderen Ländern ist und bleibt die Besteuerung des Immobilienbesitzes. Welcher ausländischer Investor wird in einen Markt investieren, in dem bereits die mit dem reinen Besitz der Immobilien verbundenen Steuern unter Umständen 1% bis 2% des Einheitswertes betragen können und weder auf Mieter umlegbar oder von der Steuer absetzbar sind. Dies gilt umso mehr, wenn die tatsächlichen Immobilienwerte die Hälfte des Einheitswertes betragen, was de facto zu einer Verdoppelung der Steuerbelastung führt. Selbst in den Fällen, in denen die Verkäufer 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 überhaupt nicht 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 Immobiliensteuer vereinheitlicht und die Grunderwerbsteuer um 70% gesenkt wurde.

Schlussfolgerung: Nach der Gesamtbetrachtung der obigen Ausführungen kann der Schluss gezogen werden, dass der Tiefpunkt des Immobilienmarktes wohl in absehbarer Zeit erreicht sein wird.

Für ausländische und griechische Käufer tun sich derzeit eigentlich nur in drei Bereichen interessante Investitionsmöglichkeiten auf:

- Immobilien als Hauptwohnsitz, bei denen die Besteuerung sekundär ist, da für diejenigen Personen, die selbst die Immobilien nutzen möchten, der Aspekt der Rendite häufiger langfristig und in Verbindung mit dem zukünftigen Wertzuwachs gesehen wird.
- Touristikeinheiten, aufgrund ihrer niedrigen Preislage und der zu erwartenden hohen Rendite, die eine 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 sollten Investoren mit großer Vorsicht die zu erwartende Rendite mit der steuerlichen Belastung abwägen.

F. Checkliste für den Immobilienkauf in Griechenland

I. Person des Käufers

1. Name/n des Käufers oder der Käufer:

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

3. Natürliche Person:

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

4. Juristische Person:

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

II. Person des Verkäufers

1. Name/n des Verkäufers oder der Verkäufer:

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

3. Natürliche Person:

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

4. Juristische Person:

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

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,

- e) Besitzsteuern, die die Immobilie belasten
- 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 bzgl. des Kaufgegenstands

- a) beglaubigte Abschrift der im Grundbuchamt eingereichten Kauf-, Schenkungs- oder Erbschaftsurkunde
- b) bei Erbschaft: eine Bestätigung des Landgerichts, dass diese nicht angefochten wurde
- c) Grundbuchauszug
- d) Energiepass
- e) Teilungserklärung (TE)
- f) Topographischer Plan, Grundriss
- g) Beschlüsse der Eigentümerversammlung
- h) Auszug aus dem Bebauungsplan
- i) Baugenehmigung
- j) Legalisierungsunterlagen
- k) Bescheinigung eines Bauingenieurs, dass die Immobilie baurechtskonform ist
- l) sofern illegale Bauten festgestellt worden sind, die Bestätigung eines Bauingenieurs, dass das Verfahren gem. Art. 24 des G. 4014/2011 abgeschlossen wurde
- m) Bestätigung des zuständigen Bauamtes, dass das Verfahren der Legalisierung/Behebung von Verstößen gegen Bauvorschriften abgeschlossen worden ist
- n) bei Wohnungen: Angaben zu Nebenräumen (Keller, Parkplatz uä) sowie Sonder-nutzungsrechte in der TE
- o) Fotos der Immobilie
- p) Versicherung der Immobilie
- q) Letzter Mietvertrag

3. Bescheinigungen, Rechnungen

- a) Gemeinschafts- und Nebenkosten
- b) Strom
- c) Wasser
- d) Steuern
- e) letzte Steuererklärung des Eigentümers E1 und E9
- f) Bescheinigung des Katasteramtes, dass die Immobilie nicht in Rechtsstreitigkeiten verwickelt ist
- g) Bescheinigung, dass die Immobilie frei von Grundpfandrechten, Dienstbarkeiten, Wegerechten ist

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

1. Überprüfung der aufgeführten Dokumente
2. Überprüfung der Eigentumsverhältnisse beim Grundbuch – Hypothekenamt
3. Überprüfung der Gesellschaft des Bauherren
4. Technische Überprüfung der Immobilie (Bauingenieur)
5. Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten
6. Auflistung des mitverkauften Inventars
7. Abstimmung mit dem Notar, Anpassung des Vertragsentwurfs
8. Zahlung der Grunderwerbssteuer beim Finanzamt
9. Beurkundung des Vertrages und Entgegennahme der Originaldokumente und der Schlüssel
10. Eigentumsumschreibung beim Hypothekenamt (umgehend)
11. Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt (binnen Monatsfrist)
12. Übertragung aller Anschlüsse auf den neuen Eigentümer
13. Einreichung der E9 Erklärung beim Finanzamt (binnen Monatsfrist)

V. Zusicherungen und Garantien des Verkäufers

1. Dass keine gerichtlichen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit der Immobilie bestehen
2. Dass keine Streitigkeiten mit dem Mieter der Immobilie bestehen
3. Sonstige je nach Fallgestaltung



Syggrou 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