



Botschaft der
Bundesrepublik Deutschland
Athen

Merkblatt Grunderwerb in Griechenland (Stand: 14. März 2006)

Alle Angaben dieses Merkblattes beruhen auf den Erkenntnissen und Erfahrungen der Botschaft zum Zeitpunkt der Abfassung des Merkblatts. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.

Inhaltsverzeichnis

A) Einleitung.....	1
B) Rechtsgeschäftlicher Immobilienerwerb	2
C) Gesetzlicher Erwerb von Eigentum an Immobilien durch Ersitzung.....	4
D) Erwerbsbeschränkungen	5
E) Steuern und Gebühren beim Grundstückskauf.....	7
F) Steuerliche Aspekte beim Erwerb von Immobilien im Erbfall und durch Schenkung.....	9
G) Sonstiges Wissenswertes.....	9

A) Einleitung

Beim Kauf eines Grundstückes oder einer Immobilie in Griechenland sind mehrere rechtliche Besonderheiten zu beachten.

Dies betrifft schon die Auswahl der geographischen Belegenheit des Grundstückes, da es bestimmte Regionen, insbesondere im Grenzgebiet gibt, innerhalb derer man nur mit besonderer Zustimmung der zuständigen griechischen Behörde ein Grundstück erwerben darf. Das gleiche gilt für militärische Gebiete. Hat man sich für ein Objekt entschieden, so bildet die nächste Stufe der privatrechtliche Erwerbsvorgang, der wie im deutschen Recht in zwei Phasen aufgeteilt ist, den Kaufvertrag und den späteren Übertragungsakt.

Es bestehen auch andere Eigentumsarten als in Deutschland. Möglich ist z. B. die Begründung von Stockwerkseigentum und die Begründung von Bruchteilseigentum an Bauwerken auf einem einheitlichen Baugrundstück.

Leider sieht das griechische Recht für die zwischen Kaufvertrag und Umschreibung liegende Zeitspanne nur unzureichende Mechanismen zugunsten des Käufers vor, seinen endgültigen Erwerb, insbesondere vor einer anderweitigen Übertragung des Grundstücks durch den Verkäufer, abzusichern. Schließlich erlaubt es auch das Grundbuchsystem nicht, sich einen einfachen Überblick über die rechtliche Situation eines Grundstücks zu verschaffen.

Dies wäre aber gerade deshalb von Wichtigkeit, weil das griechische Recht keinen gutgläubigen Erwerb von Grundstücken kennt und daher ein Erwerb – anders als in Deutschland – von einem zu Unrecht im Grundbuch eingetragenen Grundstück nicht möglich ist.

Das vorliegende Merkblatt soll einen Überblick über die Rechtslage geben und auf praktische Besonderheiten aufmerksam machen.

B) Rechtsgeschäftlicher Immobilienerwerb

I Verpflichtungsgeschäfte: Kaufvertrag, Bauträgervertrag

Das **Verpflichtungsgeschäft** in Form eines **Kaufvertrages** (Art. 369 des griechischen Zivilgesetzbuchs) bedarf im Falle eines Grundstücksgeschäftes **notarieller Beurkundung** (Art. 513 des griechischen Zivilgesetzbuchs). Im Rahmen dieser Beurkundung ist es üblich, die sog. Auflassung als Bestandteil des gesonderten dinglichen Übertragungsgeschäftes mitzuerklären. Art. 534 ff. des griechischen Zivilgesetzbuchs regeln die Haftung des Verkäufers für Sachmängel des Grundstücks und sehen insbesondere einen Anspruch auf Nacherfüllung sowie ein Rücktritts- oder Minderungsrecht vor. Zu den Kosten der Beurkundung siehe unten E). Sofern der Wert des zu übertragenden Grundstückes die Summe von 11.738 € (29.347 € in Athen und Piräus) übersteigt, setzt die Beurkundung einen durch einen Rechtsanwalt vorformulierten und mit dessen von der Anwaltskammer bestätigten Unterschrift versehenen Vertragsentwurf voraus. Weitere Voraussetzung einer Beurkundung ist der Nachweis, daß die Grunderwerb- bzw. Umsatzsteuer festgesetzt wurde (hierzu siehe unten E) I. auf S. 7 f.).

Auch im griechischen Recht ist der **Bauträgervertrag** nicht besonders geregelt und unterfällt somit dem Kauf- und Werkvertragsrecht (Art. 681 – 702 des griechischen Zivilgesetzbuchs). Aufgrund der Verpflichtung zur Eigentumsübertragung ist auch dieser Vertrag beurkundungsbedürftig. Üblich ist es, Vertragsstrafen für die nicht fristgerechte Fertigstellung des durch den Verkäufer zu errichtenden Gebäudes aufzunehmen. Zu beachten ist dabei, daß diese ohne ein gerichtliches Verfahren nur dann selbständig vollstreckbar sind, wenn sich der Bauträger der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat.

II Beschränkte Sicherungsmöglichkeiten für den Erwerber

Das griechische Recht sieht abweichend vom BGB **keine Vormerkung** zum Schutz des Käufers vor anderweitigen Verfügungen des Verkäufers nach Kaufvertragsabschluß vor.

Der Käufer ist vor einer anderweitigen Verfügung des Verkäufers deshalb nur dann vollständig geschützt, wenn er ein **einstweiliges gerichtliches Veräußerungsverbot** erwirkt, was jedoch die Gefahr einer vertragswidrigen Verfügung durch den Verkäufer erfordert und daher nicht praxisgerecht ist.

In der Praxis üblich ist der Abschluß eines **Vorvertrages**. Sind sich die Parteien grundsätzlich darüber einig, daß ein Grundstücksgeschäft abgeschlossen werden soll, zuvor jedoch noch wesentliche Punkte der Klärung bedürfen, so bietet sich der Abschluß eines Vorvertrages an. Auch dieser bedarf der notariellen Beurkundung (Art. 166 des griechischen Zivilgesetzbuchs). Allerdings findet ein derartiger Vorvertrag keinen Eingang in die Grundstücksbücher, so daß neben einer etwaigen **Schadensersatzhaftung** keine dingliche Sicherung des Erwerbers entsteht, er also vor einem Verkauf des Grundstücks an einen Dritten nicht geschützt ist.

Möglich ist ferner, daß sich der Käufer im Vorvertrag das Recht ausbedingt, den Hauptvertrag im Wege des **Selbstkontrahierens**, d.h. in eigener Person und gleichzeitig als Vertreter des Verkäufers, zustande bringen und den Eintragungsantrag stellen zu können.

Um im Falle des Scheiterns des Erwerbes den Rückerhalt einer etwaigen Anzahlung zu gewährleisten, sollte sich der Käufer jedenfalls das Recht auf Einräumung einer **Sicherungshypothek** an dem Grundstück ausbedingen.

III. Vollzug des Kaufvertrags durch Eintragung in das Transkriptionsbuch

1. Abhängigkeit des Eigentumsübergangs von der anfänglichen Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrags

Das griechische Recht (Art. 1033 des griechischen Zivilgesetzbuchs) bestimmt abweichend vom BGB, daß die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück auf einem anfänglich wirksamen Kaufvertrag beruhen muß. Der Erwerber ist im Falle eines unwirksamen Verpflichtungsgeschäfts Nichtberechtigter, und der Verkäufer kann die Berichtigung des Grundstücksregisters verlangen.

Anders aber liegt es im Falle eines nachträglichen Wegfalles der Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrags. Dann hat ein Ausgleich über die Regelungen der ungerechtfertigten Bereicherung zu erfolgen, Art. 904 des griechischen Zivilgesetzbuchs. Der Eigentumserwerb bleibt insoweit unberührt.

2. Transkriptionsbücher

Ein maßgeblicher Unterschied gegenüber dem deutschen Recht besteht im **Fehlen eines Grundbuchs**.

Zwar sehen mehrere Gesetze (Gesetz 2308/1995 und 2664/1998) die Installation eines Grundbuchsystems vor, dies wurde jedoch erst in wenigen Regionen realisiert (z.B. auf Kos, Korfu, Leros, Rhodos, Porto Lagos und in einigen Bezirken im Großraum Athen).

Damit sind Medium der Verlautbarung der Grundstücksrechte die alphabetisch nach Personen angelegten **Transkriptionsbücher** (Art. 1192 – 1208 des griechischen Zivilgesetzbuchs).

3. Konstitutive Eintragung

Die Eintragung der Eigentumsübertragung – sowie der Begründung anderer dinglicher Rechte – in ein Transkriptionsbuch ist **Wirksamkeitsvoraussetzung** eines Erwerbs (Art. 1033, 1192, 1198 des griechischen Zivilgesetzbuchs). Die Eintragung erfolgt in der Form, daß die notariell beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages in dem laufenden Band des Grundbuchs unter einer Registernummer eingeordnet wird. Zuständig sind die sog. „Ypothikofilakio“. Zu den Kosten der Eintragung s. unten E) III. auf S. 9.

Eintragungspflichtig in diesem Sinne ist jedes Rechtsgeschäft unter Lebenden, einschließlich der Schenkung von Todes wegen, durch welches ein dingliches Recht an einem Grundstück begründet, übertragen oder aufgehoben wird sowie außerdem der Rechtserwerb durch Gerichtsurteil oder Zuschlag im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung, die gerichtliche Teilung und die Annahme einer Erbschaft.

Die Transkriptionsbücher sind als öffentliche Register jedermann zugänglich (Art. 1200 des griechischen Zivilgesetzbuchs).

4. Notwendiger Inhalt der Eintragungsantrags

Für die Eintragung erforderlich ist eine Zusammenfassung des Veräußerungsgeschäftes, die bestimmte **Angaben enthalten muß**:

- offizielle Abschrift der notariellen Urkunde
- Nummer und Jahr der Beurkundung sowie Angabe der Urkundsperson
- Bezeichnung der beteiligten Parteien
- Beschreibung des Grundstücks
- Eigentumsnachweis des Veräußerers.

5. Kein gutgläubiger Erwerb

Das Transkriptionsbuch genießt im Gegensatz zum Grundbuch des deutschen Rechts keinen öffentlichen Glauben. Daher ist kein gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten möglich, d. h. der Eigentumsübergang scheitert, wenn auch sonst alle Voraussetzungen für eine Eigentumsübertragung wie die Eintragung in das Transkriptionsbuch erfüllt sind, der Veräußerer jedoch nicht rechtmäßiger Eigentümer der Immobilie ist.

Dem Käufer obliegt es daher nicht nur, sorgfältig zu prüfen, ob bezüglich des Grundstücks Beschlagnahmen, Belastungen oder Veräußerungsbeschränkungen bestehen, sondern - noch wesentlicher - ob der Veräußerer auch tatsächlich Eigentümer des Grundstücks ist. Da die Überprüfung der Eintragungen ins Grundbuch für einen Laien **sehr schwierig** sein kann, empfiehlt es sich in jedem Fall, einen **Rechtsanwalt** damit zu beauftragen. Da eine solche Recherche aufwendig ist und zudem keine vollständige Sicherheit gewährleistet, bietet sich die Aufnahme von **strafbewehrten Garantierklärungen** des Verkäufers betreffend die Lastenfreiheit des Grundstücks an, was durchaus griechischer Praxis entspricht.

Diese Prüfung gestaltet sich nicht einfach, da es in Griechenland keine (der deutschen vergleichbare) katastermäßige Erfassung der Grundstücke gibt, und das Grund- bzw. Transkriptionsbuch keine Angaben darüber enthält, welche Rechtsgeschäfte bisher bezüglich des Grundstücks vorgenommen wurden.

Es ist daher lediglich möglich, festzustellen, welches Rechtsverhältnis zwischen einer Person und einem bestimmten Grundstück besteht sowie welche Rechtsgeschäfte diese Person hinsichtlich des Grundstücks vorgenommen hat.

Die erforderliche Kette von Erwerbsvorgängen läßt sich mit Hilfe der alphabetischen Register des Grundbuchs nachvollziehen. Sonstige Belastungen des Grundstücks sind im Transkriptionsbuch in sog. Spalten eingetragen (bspw. Pfändung, Beschlagnahme). Falls eine Eintragung besteht, so ist diese wiederum anhand anderer Bücher zu überprüfen. (sog. Hypotheken-, Pfändungs- und Belastungsbuch - z. B. für ein etwaiges Wegerecht- und ein Buch über anhängige Klagen bzgl. des Grundstücks).

C) Gesetzlicher Erwerb von Eigentum an Immobilien durch Ersitzung

Eine weitere Erwerbsmöglichkeit besteht in Form der Ersitzung, welcher aufgrund des Fehlens des öffentlichen Glaubens der Transkriptionsbücher eine viel größere Bedeutung zukommt als im deutschen Recht.

Wer ein Grundstück mindestens zehn Jahre in gutem Glauben im Eigenbesitz hat, erwirbt danach originäres Eigentum (Artikel 1045 des griechischen Zivilgesetzbuchs, sog. regelmäßige Ersitzung). Bei bösgläubigem Besitz, d.h. wenn der Besitzer weiß, daß er nicht Eigentümer des Grundstücks ist, beträgt der Zeitraum zwanzig Jahre (Artikel 1045

des griechischen Zivilgesetzbuchs, sog. unregelmäßige Ersitzung). Die Besitzzeiten des Vorbesitzers werden auf die Frist zur Ersitzung des Veräußerers angerechnet (Artikel 1051 des griechischen Zivilgesetzbuchs).

Gelingt es daher, die Rechtsverhältnisse an dem Grundstück bei einer Reihe von gültigen Rechtsgeschäften über einen Zeitraum von zwanzig Jahren zurückzuverfolgen, so wird der Käufer davon ausgehen dürfen, daß der Veräußerer zum Verkauf berechtigt ist. In ländlichen Gebieten kommt es nicht selten vor, daß der Veräußerer des Grundstücks überhaupt nicht im Grundbuch eingetragen ist, da Eigentums- und Besitzübertragung aufgrund mündlicher Vereinbarung erfolgt, oder weil die eingetretene Erbfolge nicht im Grundbuch eingetragen ist. In diesen Fällen wird die Ersitzung des Grundstücks durch den Veräußerer häufig durch eine Bescheinigung des zuständigen Gemeindevorstehers oder durch zwei Zeugenaussagen im Rahmen eines entsprechenden Gerichtsverfahrens nachgewiesen.

D) Erwerbsbeschränkungen

I. Grundstücke im öffentlichen Eigentum

An Land im öffentlichen Eigentum kann - auch im Wege der Ersitzung - kein Eigentum erworben werden. Es ist unbedeutend, daß der Veräußerer möglicherweise lange Jahre glaubte, rechtmäßiger Eigentümer des Grundstücks zu sein. Will man ein Grundstück in solchen Gebieten erwerben, so empfiehlt es sich daher unbedingt, vor Grundstückserwerb eine Stellungnahme der Forstbehörde einzuholen: Für die Erteilung der Baugenehmigung ist eine Bescheinigung des zuständigen Forstamtes erforderlich, daß es sich nicht um ein so genanntes Waldgebiet handelt (ansonsten besteht die widerlegbare Rechtsvermutung, daß dieses dem Staat gehört).

Beim Eigentumserwerb von öffentlicher Hand ist ferner die Verordnung 715/1979 einschlägig. Gemäß Art. 59 der Verordnung erfolgt der Verkauf von Grundstücksrechten durch Körperschaften des öffentlichen Rechts im Wege öffentlicher Versteigerung nach vorausgehender Verwaltungsentscheidung mit Ministerzustimmung. Art. 63 schreibt hinsichtlich der Form ebenfalls notarielle Beurkundung vor.

II. Grundstücke in Verteidigungsgebieten und Marinebefestigungen:

In Verteidigungsgebieten und Marinebefestigungen ist Grunderwerb ausgeschlossen. Es können also weder griechische Staatsangehörige, noch EU-Angehörige, noch Angehörige von Drittstaaten ein Grundstück erwerben, da sich in diesen Gebieten militärische Anlagen befinden. Hierzu gehören beispielsweise Teile der Insel Salamis, ein Teil der Insel Poros und das Gebiet um den Kanal von Korinth.

Ob sich das Grundstück in einem Verteidigungsgebiet oder in einem sog. Grenzgebiet (siehe sogleich) befindet, kann man bei der zuständigen Präfektur in Erfahrung bringen. Von Privatpersonen bereits erworbene Grundstücke, die in einem Gebiet liegen, das für militärische Zwecke benötigt wird, können gem. Gesetz Nr. 4442/1929 auf Beschluß des griechischen Verteidigungsministeriums enteignet werden. Finanzielle Entschädigung wird auf Antrag gewährt.

III. Grundstücke in Grenzgebieten

Der Grunderwerb in Grenzgebieten unterliegt teilweise bestimmten Beschränkungen. Galten früher unterschiedliche Bestimmungen für Ausländer und Griechen, so sind nun EU-Ausländer den griechischen Staatsangehörigen gleichgestellt (Gesetze 1892/1990). Für Bürger von Drittländern gilt aber weiterhin ein grundsätzliches Verbot des Grundstückserwerbs in Grenzgebieten.

Durch Runderlaß des Wirtschaftsministers (vom 27.8.1999), ist der Grunderwerb für EU-Bürger (und Griechen) in Grenzgebieten noch weiter erleichtert worden. Z. B. ist der Grunderwerb als Kapitalanlage oder für den Erwerb einer Zweit- bzw. Ferienwohnung erlaubt. Der Interessent muß in seinem Antrag den Erwerbszweck deklarieren, sofern er die Immobilie als Kapitalanlage oder Ferienwohnung nutzen will.

Gleiches gilt für juristische Personen, die nach der neuen Regelung berechtigt sind, Immobilien in grenznahen Regionen zu erwerben. Dies gilt unter der Voraussetzung, daß die Gesellschaft Erwerbscharakter hat und ihr Hauptsitz oder ihre Zentralverwaltung in einem EU-Mitgliedsland liegt. Eine Gesellschaft muß darüber hinaus auch Unterlagen vorlegen, die Auskunft über ihre Satzung, ihre Bilanzen früherer Geschäftsjahre, eine Erklärung über die Zusammensetzung ihres Kapitals und ihrer Hauptaktionäre etc. gibt.

Sofern ein Grundstück im sog. Grenzgebiet liegt, bedarf es sowohl für griechische Staatsangehörige als auch EU-Bürger und in der EU ansässige Gesellschaften auch heute noch eines Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Präfektur. Die Voraussetzungen eines entsprechenden Antrages sind in Art. 26 des Gesetzes 1892/1990 niedergelegt. Die Dauer eines derartigen Verfahrens beträgt ca. 3 bis 4 Monate. In der Regel wird einem Antrag stattgegeben. Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung kann jedoch abgelehnt werden, wenn Gründe der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gegen ein Immobilienerwerb sprechen oder wenn nachgewiesen wird, daß die Anlage ein Mittel zur Geldwäsche darstellt.

Da die Änderungen infolge der neuen Gesetzeslage relativ neu sind und nur geringe praktischen Erfahrungen vorliegen, kann noch nicht abschließend beurteilt werden, ob sich der Grunderwerb in Grenzgebieten tatsächlich einfacher gestaltet.

Das Gesetz **1892/1990 gilt für folgende Präfekturen** bzw. Gegenden innerhalb einer Präfektur: Florina, Thesprotia, Kastoria, Xanthi, Rodopi, Evros, Samos, Chios, Lesbos, Dodecanes, Kilkis, Pogoniou und Konitsa in der Präfektur Ioannina, Almopia und Edessa in der Präfektur Pella, Sindikis in der Präfektur Serres, Nebrokopi in der Präfektur Drama sowie für die Inseln Skyros und Thira. Daneben gilt die Verordnung 22/1927 für die darin gesondert aufgeführten Gebiete.

IV. Baurechtliche Erwerbsbeschränkungen

Baubeschränkungen sind schon in der griechischen Verfassung angelegt. Art. 17 und 18 der griechischen Verfassung garantieren das Eigentum und statuieren die Möglichkeiten seiner Beschränkung. Hervorzuheben ist insbesondere die in Griechenland häufig einschlägige Eigentumsbeschränkung im Falle **archäologischer Funde**.

Beschränkungen für Grundstückseigentümer ergeben sich damit insbesondere aus dem griechischen **Baurecht**. Diese sind zum Teil in der "Allgemeinen Bauordnung" (vom 09.06.1973), in anderen Gesetzestexten (vgl. etwa Gesetz 947/1979 über Wohngebiete) sowie in weiteren von der jeweiligen Gemeinde erlassenen Vorschriften enthalten. Unterschieden wird zwischen Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes (Stadt- oder Dorfgemeinden) und Grundstücken außerhalb des Bebauungsplanes.

In Bezug auf die einzelnen Bestimmungen wird empfohlen, sich an einen Architekten zu wenden, der die baurechtlichen Fragen überprüfen kann. Sowohl für Grundstücke innerhalb als auch für Grundstücke außerhalb des Bebauungsplanes wird keine Baugenehmigung erteilt, wenn es sich um Wald oder Naturschutzgebiet bzw. um archäologisches Gelände handelt.

Es ist deshalb unbedingt notwendig nachzuprüfen, ob vor Abschluß des Kauf- und Übereignungsvertrags die entsprechenden negativen Bescheinigungen vorliegen (vgl. Gesetz 998/1979 über den Schutz der Wälder).

Bei Grundstücken, die an das Meer grenzen, ist zu beachten, daß ein von Fall zu Fall unterschiedlicher, häufig ca. dreißig Meter breiter Streifen des Strandes, "soweit die Winterwelle schlägt", nicht ausschließlich privat genutzt werden darf, da insofern Gemeingebrauch gewährleistet wird. Strände sind daher immer allgemein zugänglich zu halten.

Erwähnenswert ist schließlich die unter Umständen eingeschränkte Möglichkeit einer **Grundstücksteilung**. So besteht eine weitere Eigentumsbeschränkung darin, daß eine Grundstücksteilung unter Umständen ausgeschlossen bzw. von einer vorherigen Genehmigung abhängig ist (vgl. die Gesetze Nr. 431/1968, 651/1977 und 1337/1983).

E) Steuern und Gebühren beim Grundstückskauf

I. Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer

Hinsichtlich der Steuern ist zu differenzieren zwischen Grundstücken, Häusern und Wohnungen, deren Baugenehmigung bis zum **31. 12. 2005** erteilt worden ist, und solchen, für die Baugenehmigung ab dem **01. 01. 2006** erfolgte, denn mit diesem Termin trat in Griechenland eine Steuerreform im Immobilienbereich in Kraft, die vor allem die Grunderwerbsteuer betraf.

1. Rechtslage bis zum 31. 12. 2005

Wer in Griechenland ein Grundstück erwirbt, für das die Baugenehmigung vor dem 31. 12. 2005 erteilt wurde, ist gemäß Gesetz 1587/1950 über die Immobilienübertragungsteuer **grunderwerbsteuerpflichtig**.

Dabei werden die Grundstückswerte für die Besteuerung nach zwei verschiedenen Systemen durch das Finanzamt berechnet. In Stadtgebieten wird anhand vom Staat festgelegter objektiver Einheitswerte der Grundstückswert bestimmt, in Provinzgebieten jedoch wird anhand von Vergleichswerten verfahren. Dabei sind die Vergleichswerte ungünstiger für den Steuerpflichtigen, da sie in der Regel höher ausfallen als die staatlichen Einheitswerte.

Der **Steuersatz** beträgt zwischen 11 % für Immobilien im Wert bis zu 15.000,- € sowie bei 13 % für höhere Grundstückswerte. Sofern das Grundstück in Gebieten von Gemeinden liegt, die über keine eigene Feuerwehr verfügen, ermäßigt sich der Steuersatz auf 9 % bzw. 11 % (vgl. Gesetz 2130/1994 über die Gemeindliche Grunderwerbsteuer).

Steuerfreigrenzen bestehen beim Erwerb des ersten Eigenheims durch die Staatsangehörigen aller EU-Mitgliedstaaten, sofern sie ihren ständigen Wohnsitz in Griechenland haben und in Griechenland einkommensteuerpflichtig sind, sowie für diejenigen Auslands griechen, die mindestens sechs Jahre im Ausland gearbeitet haben, auch wenn sie keinen ständigen Wohnsitz in Griechenland vorweisen können.

Steuerfrei ist für ledige Erwerber unter den genannten Voraussetzungen der Erwerb von Wohnungen bis zu einem Wert von 65.000,- € sowie von Grundstücken bis 30.000,- €.

Bei Betreuung von Kindern erhöhen sich diese Beträge für jeden Familienstand beträchtlich je nach der Zahl der Kinder; so liegt die Freigrenze

für Sorgeberechtigte bei 100.000,- € für Wohnungen und 55.000,- € für Grundstücke, und für die beiden ersten Kinder steigt sie noch einmal um jeweils 20.000,- € bei Wohnungen und um jeweils 8.000,- € bei Grundstücken. Für weitere Kinder gelten zusätzliche Freigrenzen von 30.000,- € bei Wohnungen bzw. 10.000,- € bei Grundstücken.

2. Rechtslage ab dem 01. 01. 2006

Der Erwerb von Neubauten, deren Baugenehmigung nach dem 01.01.2006 erteilt wird, ist nun gemäß dem neuen Gesetz 3427/2005 nicht mehr grunderwerbsteuerpflichtig, sondern **umsatzsteuerpflichtig**.

Als Basis für die Ermittlung der Umsatzsteuer dient nun abweichend von der früheren Rechtslage grundsätzlich der im Kaufvertrag vereinbarte Preis. Liegt aber der im Kaufvertrag ausgewiesene Kaufpreis niedriger als der Verkehrswert des Grundstücks, so ist nach dem neuen Steuergesetz die Steuerbehörde zur Anpassung der Bemessungsgrundlage an die Realität befugt, wobei die sog. „objektiven Werte“ als unterste Vergleichswerte herangezogen werden. Der **Umsatzsteuersatz** beträgt nunmehr einheitlich 19%.

Die **Steuerfreigrenzen** für den Erwerb des ersten Eigenheims (s. o.) wurden durch die Steuerreform zum 01. 01. 2006 ebenfalls verändert. Bei ledigen Personen gilt die Steuerbefreiung für Wohnungswerte nun bis zu 75.000,- € und für Grundstückswerte bis zu 35.000,- €. Bei sorgeberechtigten Elternteilen beträgt die Freigrenze für Wohnungskäufe nunmehr 115.000,- €. Zusätzlich können 23.000,- € für jedes der ersten zwei Kinder und 35.000,- € für jedes weitere Kind erhöht. Was Grundstücke angeht, gilt diese Steuerbefreiung bis zu einem Betrag von 64.000,- €, der um 10.000,- € für jedes der ersten zwei Kinder und um 12.000,- € für jedes weitere Kind erhöht wird.

Zu berücksichtigen sind im übrigen die **steuerlichen Belastungen** der Einkünfte aus Grundstücken in Griechenland. Nach dem deutsch-griechischen **Doppelbesteuerungsabkommen** werden Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, das deutschen natürlichen oder juristischen Personen in Griechenland gehört, in Griechenland besteuert. Hierbei fallen insbesondere eine Einkommensteuer, Grundsteuer und eine Sondersteuer auf Mieterträge an. Eigentümer einer Immobilie müssen daher jedes Jahr eine Steuererklärung einreichen.

II. Kosten der Beurkundung des Grundstückskaufvertrags

Bei der notariellen Beurkundung fallen staatlich festgelegte Notargebühren an. Bei Grundstückskaufverträgen setzen sich die Notargebühren aus zwei verschiedenen Posten zusammen.

Einerseits fällt eine vom Wert der zu übertragenden Immobilie abhängige Gebühr in Höhe von 1,2 % des Geschäftswerts an. Andererseits entstehen Notargebühren für jede zu beurkundende Seite des Grundstückskaufvertrags. Diese betragen für die erste Seite 9,27 € und sinken dann für die weiteren Seiten auf erheblich geringere Beträge. Z. B. belaufen sich die Notargebühren für einen Transaktionswert von 100.000,- € auf insgesamt 1235,64 €, wenn der Vertrag zehn Seiten umfaßt.

III. Kosten der Eintragung in das Grundbuch

Die Kosten der Eintragung in das Grundbuch werden grundsätzlich vom Erwerber des Eigentums an Immobilien getragen und belaufen sich gegenwärtig auf 0,0045 % des Wertes des zu übertragenden Grundstücks. Abweichende Vereinbarungen der Vertragsparteien hinsichtlich der Kostentragung sind zulässig.

F) Steuerliche Aspekte beim Erwerb von Immobilien im Erbfall und durch Schenkung

Bei ererbten Grundstücken wird eine notarielle Erbschaftsannahmeerklärung oder der Erbschein im Grund- bzw. Transkriptionsbuch eingetragen.

Hinsichtlich der **Erbschaftsteuer** gilt folgendes: In Ermangelung besonderer bilateraler Abkommen zwischen Griechenland und Deutschland über die Besteuerung des unbeweglichen Nachlaßvermögens greift die Regelung in § 21 des deutschen Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) ein, wonach die in Griechenland anfallende und gezahlte Erbschaftsteuer auf die deutsche Erbschaftsteuer anzurechnen ist.

Rechtsgrundlage für die Erbschaft- und Schenkungsteuer in Griechenland ist das Gesetz 2961/2001 vom 22.. 11. 2001 über die Besteuerung von Erbschaften, Schenkungen, elterlichen Leistungen, Mitgiften und Losgewinnen, Rgbl. A' 266, geändert durch das Gesetz 3220/2004, Rgbl. A' 15, sowie zuletzt durch das Gesetz 3427/2005, Rgbl. A' 312. Hiernach unterliegt das in Griechenland belegene unbewegliche Vermögen der griechischen Erbschaftsteuer unabhängig von der Staatsangehörigkeit. Steuerpflichtig ist der Erwerb von Todes wegen, wozu nicht nur gesetzliche oder testamentarische Erbeinsetzung, sondern u. a. auch der Erwerb durch Vermächtnis oder Auflage zählt. Der Steuer unterliegen auch Schenkungen unter Lebenden unter Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge.

Bemessungsgrundlage für die Steuer ist bei Erwerb von Todes wegen der Verkehrswert der Immobilie zur Zeit des Erbfalls, bei Schenkung der Verkehrswert zur Zeit des Vollzugs der Schenkung durch Grundbucheintragung. Bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer bestehen je nach Verwandtschaft des Erwerbers zum Erblasser oder Schenker drei verschiedene Steuerklassen.

Wird von Eltern an ihre Kinder Immobilienvermögen vererbt oder verschenkt, so werden die Kinder steuerlich entlastet, indem ein Steuerfreibetrag von 80.000,- € gewährt wird und die Erbschaftsteuer in 24 zweimonatigen Raten zahlbar ist. Handelt es sich darüber hinaus um das erste Eigenheim des Ehegatten oder der Kinder des Erblassers bzw. Schenkers, so gelten zusätzliche Freibeträge ähnlich wie bei den Steuerfreibeträgen der Grunderwerb- bzw. Umsatzsteuer (s. oben E) I.). In diesen Fällen beträgt der Steuersatz maximal 20 %.

G) Sonstiges Wissenswertes

Wer Probleme mit den **griechischen Verwaltungsbehörden** hat, sich rechtswidrig oder ungerecht behandelt oder sich in von der griechischen Verfassung garantierten Grundrechten beeinträchtigt fühlt, kann sich an folgende Institution wenden:

Ombudsmann des Bürgers
Chatzigianni Meksi 5
GR - 115 28 Athen
Tel.: 0030 210 7289600 oder 801 11 25000
e-mail: sp@synigoros.gr
Web: www.synigoros.gr