



Botschaft
der Bundesrepublik Deutschland
Athen



Stand: Februar 2000

Merkblatt über den
Grunderwerb für EU-Bürger in Griechenland

- Angaben ohne Gewähr -

Gliederung:

A. ALLGEMEINES	2
B. DER ERWERB VON EIGENTUM AN GRUND UND BODEN	2
I. DIE VORAUSSETZUNGEN DES RECHTSGESCHÄFTLICHEN ERWERBS.....	2
1. Grundsatz:.....	2
2. Notarieller Kaufvertrag	2
3. Auflassung:	3
II. ALLGEMEINES ZUM GRUNDBUCH UND SONDERREGELUNGEN BZGL. DES GRUNDERWERBS	3
1. Eintragung im Grundbuch:	3
2. Ersitzung	3
3. Sonderfall: Land im öffentlichen Eigentum:	4
4. Vorvertrag.....	4
5. Grunderwerb in Verteidigungsgebieten und Marinebefestigungen:	4
6. Grunderwerb in Grenzgebieten / gesetzliche Änderungen:	5
7. Grunderwerb durch Erbfall	5
III. GRUNDERWERBSKOSTEN	5
1. Allgemeines:.....	5
2. Grunderwerbssteuer:	6
3. Beurkundungskosten:	6
C. BESTIMMUNGEN DES GRIECHISCHEN BAURECHTS	7
D. SONSTIGES WISSENSWERTES:	7

A. Allgemeines

Artikel 17 der griechischen Verfassung stellt das private Eigentum, speziell (das Grundeigentum) unter besonderen Schutz. Im Grundsatz kann danach jede in- oder ausländische natürliche oder juristische Person in Griechenland Grundeigentum erwerben. Folgende Einschränkungen und Sonderprobleme sind jedoch zu beachten:

- sogenannte Verteidigungsgebiete und Marinebefestigungen (militärisches Gebiet), in denen der Erwerb von Grundeigentum ausgeschlossen ist;
- sogenannte Grenzgebiete, die aus Gründen der nationalen Sicherheit (strategische Bedeutung) vor rund 60 Jahren errichtet wurden, und in denen der Erwerb von Eigentum an Grund und Boden Einschränkungen unterliegt (die Regelungen wurden inzwischen mehrfach modifiziert);
- oft unklare Eigentumsverhältnisse, Katasteramt erst allmählich im Aufbau;
- Schwierigkeiten der Abgrenzung öffentliches/privates Land;
- Zweifel bei der Festsetzung der Grundstücksgrenzen;
- baurechtliche Besonderheiten.

Wegen der oft komplizierten Sach- und Rechtslage empfiehlt es sich dringend, einen erfahrenen Anwalt einzuschalten. Bei Grundstückskaufpreisen über 5 Millionen Drachmen im Raum Athen / Piräus bzw. 750.000 Drachmen in den übrigen Landesteilen ist die Mitwirkung eines Anwalts ohnehin kraft Gesetzes vorgeschrieben.

B. Der Erwerb von Eigentum an Grund und Boden

1. Die Voraussetzungen des rechtsgeschäftlichen Erwerbs

1. Grundsatz:

Für den rechtsgeschäftlichen Erwerb einer Immobilie in Griechenland ist erforderlich:

- Abschluß eines notariellen Kaufvertrages (Kausalgeschäft, Artikel 513 7GB)
- dingliche Einigung über die Eigentumsübertragung (anders als im deutschen Recht: kein gesonderter Rechtsakt)
- Eintragung im Grundbuch (Transkriptionsbuch, Artikel 1192 7GB)

2. Notarieller Kaufvertrag

In den notariellen Kaufvertrag wird üblicherweise die dingliche Einigung über den Eigentumsübergang mitaufgenommen. Diese ist - anders als im deutschen Recht - von der Wirksamkeit des Kausalgeschäfts abhängig. In Griechenland ist daher der rechtsgeschäftliche Erwerb vom Nichtberechtigten ausgeschlossen.

3. Auflassung:

siehe vorstehende Ziffer 2

II. Allgemeines zum Grundbuch und Sonderregelungen bzgl. des Grunderwerbs

1. Eintragung im Grundbuch:

Die Eigentumsübertragung ist erst mit der Eintragung in dem sogenannten Transkriptionsbuch, das in etwa unserem Grundbuch entspricht, vollzogen. Die Eintragung erfolgt dabei in der Form, daß die notariell beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages in dem laufenden Band des Grundbuchs unter einer Registernummer eingeordnet wird.

Die Eintragung im Grundbuch kann allerdings keinen ungültigen Erwerbsvorgang heilen! Das Grundbuch genießt (im Gegensatz zum deutschen Recht) keinen öffentlichen Glauben, daher gibt es auch keinen rechtsgeschäftlichen gutgläubigen Erwerb vom Nichtberechtigten. Der Käufer hat daher nicht nur sorgfältig zu prüfen, ob bezüglich des Grundstücks irgendwelche Beschlagnahmungen, Belastungen oder Veräußerungsbeschränkungen bestehen, sondern - viel wesentlicher - ob der Veräußerer auch tatsächlich rechtmäßiger Eigentümer des Grundstücks ist.

Diese Prüfung ist insofern nicht einfach, als es in Griechenland keine (der deutschen vergleichbare) katastermäßige Erfassung der Grundstücke gibt, und das Grundbuch keine Angaben darüber enthält, welche Rechtsgeschäfte bisher bezüglich des Grundstücks vorgenommen wurden. Das Katasteramt in Griechenland ist zur Zeit im Aufbau und existiert bisher nur in einigen Gegenden (z.B. auf Kos, Korfu und einige Bezirke in Athen).

Im griechischen Grundbuch sind alle Vorgänge alphabetisch geordnet. Es ist also lediglich möglich, festzustellen, welches Rechtsverhältnis zwischen einer natürlichen oder juristischen 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 Beeinträchtigungen des Grundstücks sind im Grundbuch unter sog. Spalten eingetragen (z.B. über eine Pfändung oder Beschlagnahme). Falls es dazu eine Eintragung gibt, so sind diese wiederum in anderen Büchern nachzuprüfen. (Es gibt ein 1 Hypotheken-, Pfändungs- und Belastungsbuch -z.B. für ein etwaiges Wegerecht- und ein Buch über anhängige Klagen aufgrund etwaiger Ansprüche aus oder an dem Grundstück.)

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.

2. Ersitzung

Eine Erwerbsmöglichkeit besteht durch die sogenannte „Ersitzung“.

Wer ein Grundstück aufgrund eines gesetzlichen Erwerbstitels mindestens zehn Jahre in gutem Glauben besitzt, erwirbt danach originäres Eigentum (Artikel 1045 ZGB, sog. regelmäßige Ersitzung). Bei bösgläubigem Besitz beträgt der Zeitraum zwanzig Jahre (Artikel 1045 ZGB, sog. unregelmäßige Ersitzung). Die Besitzzeiten des Vorbesitzers werden auf die Frist zur Ersitzung des Veräußerers angerechnet (Artikel 1051 ZGB). 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 die Besitzübertragung aufgrund mündlicher Vereinbarung erfolgt ist, die unwirksam ist, oder weil die eingetretene Erbfolge nicht im Grundbuch eingetragen wurde. 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.

3. Sonderfall: Land 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 sogenanntes Waldgebiet handelt. (Ansonsten besteht die widerlegbare Rechtsvermutung, daß dieses dem Staat gehört.)

4. Vorvertrag

Sind sich die Parteien grundsätzlich darüber einig, daß ein Grundstücksgeschäft abgeschlossen werden soll, zuvor jedoch noch wesentliche Punkte der Klärung bedürfen, ist es sinnvoll, einen Vorvertrag abzuschließen. Dieser bedarf, wie das Grundgeschäft, der notariellen Beurkundung.

Da Rechte aus dem Vorvertrag nicht - wie im deutschen Recht - durch eine sogenannte Auflassungsvormerkung abgesichert werden können, bestehen verschiedene andere Sicherungsrechte bzw. Möglichkeiten des Käufers:

- Der Käufer läßt sich in Höhe seiner geleisteten Anzahlung das Recht auf Eintragung einer Sicherungshypothek einräumen, die aber im Falle der Zwangsversteigerung nur eine relative Sicherheit gewährt. (In der Praxis selten.)
- Im Vorvertrag (dasselbe ist auch durch den Hauptvertrag möglich) wird für den Käufer das Recht eingeräumt, daß er den endgültigen Kauf- und Übereignungsvertrag im Wege des Selbstkontrahierens abschließen kann, sofern der Kaufpreis gezahlt ist und dies dem beurkundenden Notar durch einen entsprechenden Zahlungsbeleg nachgewiesen ist.
- Die Sicherung des Käufers ist in diesen Fällen nicht vollkommen, da der Eigentümer inzwischen anderweitig verkaufen kann.
- Der Käufer beantragt ein gerichtliches Veräußerungsverbot im Wege der einstweiligen Verfügung, dies setzt jedoch eine Veräußerungsgefahr durch den Verkäufer voraus. (In der Praxis selten).

Trotz dieser schwachen Sicherheit bei allen Sicherungsmöglichkeiten arbeitet man in (Griechenland mit dem Vorvertrag, insbesondere, wenn der Veräußerer noch anderweitiges Vermögen nachweisen kann.

5. Grunderwerb 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 folgende Ziffer 6) befindet, kann man bei der zuständigen Präfektur in Erfahrung bringen.

6. Grunderwerb in Grenzgebieten / gesetzliche Änderungen:

Der Grunderwerb in Grenzgebieten unterliegt teilweise bestimmten Beschränkungen. Aufgrund der Artikel 24-32 des Gesetzes 1892/90 wurde die Zahl der Gebiete, die bis zu diesem Zeitpunkt als Grenzgebiete ausgewiesen waren, eingeschränkt. EU-Bürger wurden griechischen Staatsbürgern gleichgestellt. Für Bürger von Drittländern bleibt das Verbot des Grundstückserwerbs in Grenzgebieten allerdings weiterhin bestehen. Durch Runderlaß des Wirtschaftsministers vom 27.8.1999, der die Vorschriften der Artikel 24-32 näher konkretisiert, ist der Grunderwerb für EU-Bürger in Grenzgebieten nunmehr 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 darüberhinaus 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 auch heute noch in den sog. Grenzgebieten liegt, bedarf es sowohl für griechische Staatsangehörige als auch EU-Bürger eines Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Präfektur. In der Regel wird diesem Antrag auch 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 diese Änderungen relativ neu sind und noch keine praktischen Erfahrungen vorliegen, kann noch nicht beurteilt werden, ob sich der Grunderwerb in Grenzgebieten in Zukunft auch tatsächlich einfacher gestaltet.

7. Grunderwerb durch Erbfall

Bei ererbten Grundstücken wird eine notarielle Erbschaftsannahmeerklärung oder der Erbschein im Grundbuch eingetragen

III. Grunderwerbskosten

1. Allgemeines:

Mit dem Grunderwerb verbundene Kosten sind die Grunderwerbssteuer, die Kosten der

notariellen Beurkundung und die Anwaltskosten. (Anwälte erhalten eine Gebühr von 1% bis zu einem Kaufpreis von 5.000.0000 GRD und 1/2 % bei einem Kaufpreis über 5.000.000 GRD.)

2. Grunderwerbssteuer:

Grundsätzlich ist jede Person, die in Griechenland ein Grundstück erwirbt, Grunderwerbssteuerpflichtig. Der allgemeine Satz beträgt zur Zeit 9 % des Wertes des Grundstücks bis zur Höhe von 4 Mio. Drachmen, und für den darüberliegenden Teil des Kaufpreises 11 %. Ferner kommen noch eine Kommunalabgabe in Höhe von 3 % auf den Betrag der als Grundsteuer zu zahlen ist, hinzu. Sofern das Grundstück in Gebieten von Gemeinden liegt, die z.B. über eine eigene Feuerwehr verfügen, kann sich die Steuer, abhängig von den Gebieten, um 1-3 % erhöhen.

In den Provinzgebieten Griechenlands gibt es in der Regel keine vom Staat festgesetzten objektiven Grundstückswerte, die für die Berechnung der zu zahlenden Grundsteuer herangezogen werden. Der für die Berechnung der Steuer maßgebende Grundstückswert orientiert sich in der Regel an vorherigen Verträgen in derselben Grundstücksgegend.

In Stadtgebieten gibt es in aller Regel von staatlicher Seite festgesetzte objektive Werte, die als Basis für die Besteuerung dienen. Der Staat ist bemüht, auch in der Provinz mehr und mehr die Gebiete nach objektiven Werten zu bestimmen.

Die Höhe der Grunderwerbssteuer legt das Finanzamt fest. Erst wenn dies geschehen ist, darf der Notar den Kaufvertrag beurkunden. In der Regel wird höchstens der vom Finanzamt festzusetzende Kaufpreis in der Urkunde angegeben, um Grundsteuern zu sparen. Die Grunderwerbssteuer (in Griechenland eigentlich Grundübertragungssteuer) ist kraft entsprechender Absprache in der Regel von dem Käufer zu tragen. Die Anwaltsgebühren trägt jeder selbst.

Von der Steuerpflicht ausgenommen sind:

- a) Auslandsgriechen mit Erwerbstätigkeit im Ausland, soweit sie Devisen in ihr Heimatland einführen,
- b) Griechische Staatsangehörige, die durch den Kauf ihr erstes Eigenheim erwerben, bis zu bestimmten Freibetragsgrenzen und je nach Familienstand des Erwerbers. Den griechischen Staatsangehörigen werden nunmehr Angehörige von EU-Mitgliedsstaaten gleichgestellt, die in Griechenland erwerbstätig sind, unter der Voraussetzung, daß sie ihren ständigen Wohnsitz in Griechenland haben und in Griechenland einkommenssteuerpflichtig sind.

3. Beurkundungskosten:

Die Beurkundungskosten bestehen aus den Gebühren des Notars und den Kosten für die Übertragung ins Grundbuch. Einschließlich der Abgaben zugunsten der Juristenkasse (Stempelmarken, Notargebühren etc.) liegen die Beurkundungskosten in einer Größenordnung von ca. 2-3 % des Wertes, der für die Berechnung der Grunderwerbssteuer angesetzt wird.

C. Bestimmungen des griechischen Baurechts

Beschränkungen für Grundstückseigentümer ergeben sich auch aus dem griechischen Baurecht. Diese sind zum Teil in der „Allgemeinen Bauordnung“ vom 09.06.1973, in anderen Gesetzestexten 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.

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 privat genutzt werden darf. Strände sind daher immer allgemein zugänglich zu halten.

D. Sonstiges Wissenswertes:

Steuerliche Belastung 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, auch in Griechenland besteuert. Hierbei fallen insbesondere eine Einkommenssteuer, Grundsteuer und eine Sondersteuer auf Mieterträge an.

Eigentümer einer Immobilie müssen jedes Jahr eine Steuererklärung einreichen.