

# Refugium unter der Sonne des Südens

Einen Zweitwohnsitz in Italien zu besitzen, gilt nördlich der Alpen als besonders erstrebenswert. Beim Erwerb einer Immobilie in Bella Italia sollte man nichts dem Zufall überlassen. *Von David Strohm*

«Kennst du das Land, wo die Zitronen blühen, im dunklen Laub die Goldorangen glühen? Ein sanfter Wind vom blauen Himmel weht. Dahin! Dahin möcht' ich mit dir ziehn.» Schon Goethes Mignon flehte ihren Meister an, sich im warmen Süden niederzulassen. Und diese Sehnsucht, die uns Bewohner nördlich der Alpen an kalten Tagen beschleicht, ist seither ungebrochen.

Eine Villa inmitten toskanischer Rebberge, ein Bauernhaus im Piemont, die Residence hoch über dem Meer in der Cinqueterre, und das nicht nur einmal in den Ferien, sondern als Teil des Lebenskonzepts, als Wohnsitz für die schönsten Tage im Jahr und für das Alter: Davon träumen auch in der Schweiz Tausende.

«Selbst das teuerste Hotelzimmer kann mit einer eigenen, selbst gestalteten Umgebung mit persönlichen Dingen schwerlich konkurrieren», stellt Anton Zellinger fest. Der Autor eines neuen Buches mit dem Titel «Immobilien in Italien» (siehe Kasten) kennt die Motive der Auswanderer aus eigener Perspektive. Damit der erfüllbare Traum nicht zu einem realen Albtraum wird, gibt der Makler und Immobilienkonsulent, selbst seit zehn Jahren in Italien ansässig, fundierte Ratschläge zu Fragen von Standort und Lage, Suche und Auswahl, zur Finanzierung des Kaufobjektes und zum juristischen Beistand bei der Eigentumsübertragung.

Mit Fallstricken aller Art, die für den Käufer gelegt werden können, beschäftigt sich Thomas Kudlizek von der Schutzgemeinschaft für Grundbesitz in Italien (SGI). «In Italien sind die Behörden durchaus flexibel. Fehlt eine Bewilligung, kann man sie notfalls auch im Nachhinein einholen», sagt der Rechtsanwalt. Empfehlenswert sei jedoch, solche Probleme schon im Vorfeld eines Kaufes zu lösen. Das Interesse ist gross. Der SGI mit Sitz in Penzberg bei München gehören über 500 Mitglieder aus Deutschland, Österreich und der Schweiz an.

Aus seiner Praxis kennt er zahlreiche Fälle, bei denen etwa für ein Rustico, das zuvor als landwirtschaftliches Wohngebäude genutzt worden war, die behördliche Genehmigung für eine Nutzung zu Wohnzwecken fehlte. Bis alle nötigen Papiere vorliegen, kann es lange dauern und einiges an Gebühren fällig werden.

Kudlizek, der früher selbst als Notar wirkte und sich seit 25 Jahren mit dem Thema Immobilienerwerb in Italien befasst, rät Interessenten, sich vor dem Kauf Gedanken über die geplante Nutzung des Refugiums unter der Sonne des Südens zu machen. Weil die Grundsteuern der Gemeinde zugute kommen, prüfen die Beamten oft genau, ob die Liegenschaft als Dauerwohnsitz oder nur zu Ferienzwecken genutzt werde. Wer angibt, den Erst-



Ein Zweit- oder gar Erstwohnsitz in Italien, wie hier bei Maremma in der Toskana, ist für viele Nordeuropäer nach wie vor ein Lebenstraum. (Fulvio Zanettini/Laif)

wohnsitz zu begründen, muss unter anderem ungeteilt Steuern zahlen, sein Auto ummelden und sich mindestens 183 Tage im Jahr am Domizil aufhalten.

Solche Sorgen müssen die Ferienhausbesitzer nicht kümmern. «Bei den Schweizer Italien-Fans sind besonders Villen, Häuser und Wohnungen mit Blick aufs Wasser gesucht», hat Marianna Gutmann-Bründler festgestellt. Das Traumobjekt sollte zudem gut er-

reichbar sein und über die nötige Infrastruktur verfügen. Die Geschäftsführerin von Solecasa Consulting in Altdorf (SZ) hat sich auf die Vermittlung von Objekten an den oberitalienischen Seen spezialisiert, vor allem am Luganer See und am Lago Maggiore. «Die Nachfrage nach Objekten in Italien hat merklich angezogen», sagt Gutmann. Bemerkbar sei auch, dass nach einem langen, kalten Winter das Interesse an

einem Wohnort mit ganzjährig mildem Klima zunimmt.

Sie rät sprachunkundigen Käufern, die Verträge von einem akkreditierten Übersetzer ins Deutsche übertragen zu lassen. «Wer nicht die Katze im Sack kaufen will, sollte sich im Klaren sein, was in den Dokumenten steht, die man unterschreibt. Vor dem Notar müssen die Käufer sogar bezeugen, dass sie den Inhalt der Verträge verstehen.» Gutmann rät, wie andere Italien-Spezialisten, vor der Unterschrift unter den Preliminario auf Nummer sicher zu gehen. Dazu gehöre auch, darauf zu achten, dass der Notar feststellt, wer im Grundbuch eingetragen ist und wer allenfalls Rechte an der Liegenschaft und Hypotheken besitzt.

Stehen sollte auch die Finanzierung. Wie hierzulande sind die italienischen Banken mit gewissen Einschränkungen bereit, auch Ferienhäuser zu finanzieren, und zwar zumeist bis zu 60% des Kaufpreises. Damit die Hypothek aber auch im Grundbuch eingetragen werden kann, muss das kreditgebende Institut seinen Sitz in Italien haben. Sind die Formalitäten erst aus dem Weg geräumt, sind Renovation und Ausbau an

## Rechtliches beim Immobilienkauf in Italien

In Italien gelten schon private schriftliche Vereinbarungen als rechtlich wirksam und bindend. Dem mit dem dortigen Recht nicht vertrauten Käufer unterlaufen daher ohne juristischen Beistand rasch Fehler. Als wichtigster Teil des Immobilienkaufs gilt der Vorvertrag (*preliminario di compravendita*). Die darin getroffenen Vereinbarungen sind bindend und später nur schwer abzuändern. Entsprechende Vorsicht ist daher geboten. Beim Abschluss des Vorvertrags wird in der Regel eine Anzahlung (*caparra*) fällig, meist in Höhe von 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises. Bevor der Käufer eine Unterschrift leistet,

sollte er über alle nötigen Angaben über den Verkäufer, die Immobilie und ihre Dienstbarkeiten und die genaue Rechtslage am Ort verfügen. Beim Notartermin (*atto notarile*) werden dann die zuvor getroffenen Vereinbarungen fixiert, vollzogen und die noch offenen Fragen geregelt. Der Notar lässt nach Abschluss des Kaufvertrages (*rogito*) den Eintrag der Eigentumsübergang im Liegenschaftskataster vornehmen. Bei der notariellen Beurkundung wird die Steuer für einen Eigentumswechsel fällig. Sie beträgt 10 Prozent des Kaufpreises bei einem Zweitwohnsitz, 4 Prozent beim Erstwohnsitz. (dst.)

## Literatur zum Thema

Christian Kälin: Internationales Immobilienhandbuch. Erwerb, Besitz und Verkauf von Immobilien. 2. Auflage. Orell Füssli, 2004. 854 Seiten, Fr. 89.–.  
Caroline Clifton-Mogg: Ein Haus auf dem Land . . . in Italien. Busse-Seewald, 2006. 142 Seiten, Fr. 34.90.  
Anton Zellinger: Immobilien in Italien. Häuser Wohnungen, Grundstücke. 2. Auflage. Signum, 2005. 208 Seiten, Fr. 40.–.

der Reihe. «Mögen neu gebaute Häuser noch so schön und praktisch sein: Wer einmal der Faszination einer alten Villa verfallen ist, kommt davon kaum mehr los», berichtet Buchautor Anton Zellinger. Dies mag auch an den vergleichsweise günstigen Preisen liegen, zu denen sich oft noch eine erkleckliche Summe für Handwerkerarbeiten und Unterhalt addiert. Wie kein anderes Land besitzt Italien ein reiches kulturarchitektonisches Erbe, mit grandiosen Palazzi, Bürger- und Patrizierhäusern aus allen Epochen. Glücklicherweise ein solches geniessen kann.