

Internationales Immobilienhandbuch

Erwerb, Besitz und Verkauf von Immobilien
Steuern und Erbrecht
Aufenthalt und Wohnsitznahme

Herausgeber:

Christian H. Kälin
Henley & Partners, Zürich

Autoren der einzelnen Kapitel:

Allgemeiner Teil
Christian H. Kälin
Henley & Partners, Zürich

Allg. Teil: Privatinseln
Dr. Farhad Vladi
Vladi Private Islands, Hamburg

Allg. Teil: St. Kitts & Nevis
Vernon S. Veira
Henley & Partners, Basseterre

Bahamas
Dr. Peter D. Maynard
Peter D. Maynard Counsel and Attorneys,
Nasssau

Frankreich
Dr. Marco Itin
Cabinet Dr. Marco Itin, Paris

Griechenland
Ilias S. Bissias
Bissias & Partner, Athen

Grossbritannien/England
Paul Kinsella
Lawrence Graham, London

Irland
Duncan Grehan
Duncan Grehan & Partners,
Dublin

Italien
Doris Reichel
Studio Legale Reichel,
Mailand

Kanada
Alexander C. Sennecke
Lang Michener, Toronto

Kroatien
Dr. Nenad Saljic / Zoran Saljic
Henley & Partners, Split

Malta
Dr. Marco Griscti
Henley & Partners, Malta

Monaco
Donald Manasse
D. Manasse Law Offices,
Monte Carlo

Österreich
Mag. Dr. Rudolf Gürtler /
Mag. Nikolaus Reisner, LL.M, Wien

Portugal
Cristina Dein
Jalles Advogados, Lissabon

Schweden
Dr. Sascha Schaeferdiek
Coudert Brothers, Stockholm

Schweiz
Christian H. Kälin
Henley & Partners, Zürich

Spanien
Philipp Kirchheim
Monereo, Meyer & Marinel-lo,
Barcelona

Ungarn
Dr. Andrea C. Csiby
Csiby & Tarsai Ügyvedei Iroda,
Budapest

USA/Florida
Claudio Riedi
Lehtinen, Vargás & Riedi, Miami

Inhaltsverzeichnis

Allgemeiner Teil

1.	Über dieses Buch.....	1
2.	Wie man dieses Buch benützt.....	1
3.	Einleitung – Immobilien im Ausland	2
4.	Immobilienuche.....	3
4.1	Makler, Immobilienhändler und Bauträger	3
4.2	Wie erkenne ich einen seriösen Anbieter?	5
4.3	Die wichtigsten Kriterien bei der Immobiliensuche	5
4.4	Die Bewertung von Immobilien	8
5.	Eigentum an Immobilien	9
5.1	Besitz und Eigentum	9
5.2	Formen und Arten des Eigentums	10
5.3	Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Hypotheken	10
5.4	Sicherheit des Eigentums, Eigentumsnachweis und Eigentumsregister.....	11
5.5	Übersicht: Grundstücksmarkt in ausgewählten Staaten	12
6.	Kauf und Verkauf von Immobilien.....	16
6.1	Das richtige Vorgehen beim Kauf	16
6.2	Der Kaufvertrag	17
6.3	Veräußerungsbeschränkungen	18
6.4	Erwerbsbeschränkungen.....	19
6.5	Weitere wichtige Voraussetzungen beim Immobilienkauf	19
6.5.1	Handlungsfähigkeit und Berechtigung des Verkäufers	20
6.5.2	Belastungen durch Rechte Dritter und nicht bezahlte Steuern.....	20
6.5.3	Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz.....	22
6.5.4	Einsicht in relevante Register und Dokumente	23
6.5.5	Aufteilung von Kosten	24
6.6	Vollmachten	24
6.7	Immobilienwerb über eine Gesellschaft bzw. Holdingstruktur.....	25
6.7.1	Wann ist die Zwischenschaltung einer Holdingstruktur sinnvoll?	25
6.7.2	Wann ist es besser, die Immobilie direkt zu erwerben?	26
6.8	Die Abwicklung des Immobilienkaufs.....	27
6.9	Gewährleistungsansprüche.....	28
6.10	Was der Verkäufer beachten sollte.....	29
6.11	Checkliste: Immobilienwerb	30

7.	Neubau und Kauf ab Plan	3
8.	Umbau und Renovierung von Altliegenschaften	3
9.	Mieten und Vermieten.....	3
9.1	Checkliste: Mietverträge	3
10.	Erbschaften und Schenkungen	4
10.1	Internationales Erbrecht.....	4
10.2	Ehegüterrecht und Erbrecht	4
10.3	Pflichtteilsrechte	4
10.4	Schenkungen.....	4
10.5	Übersicht: Erbschaftsrecht und Erbschaftssteuern in ausgewählten Staaten	4
11.	Steuern und Gebühren.....	4
11.1	Einmalige Steuern und Gebühren beim Erwerb.....	4
11.2	Laufende Besteuerung	4
11.3	Steuern bei Veräußerung	4
11.4	Erbschafts- und Schenkungssteuern	4
11.5	Sonstige Steuern und Abgaben.....	4
11.6	Unterverbriefung.....	4
11.7	Internationales Steuerrecht und Vermeidung der Doppelbesteuerung.....	4
11.8	Besteuerung natürlicher Personen in ausgewählten Staaten	53
12.	Versicherungen	55
12.1	Checkliste: Versicherungen	55
13.	Finanzierung	56
13.1	Checkliste: Fremdfinanzierung.....	56
14.	Spezielle Immobilien	57
14.1	Teilzeitnutzungsrechte (Timeshares, Time-Sharing).....	57
14.2	Historische Immobilien	58
14.3	Ländliche und landwirtschaftliche Immobilien.....	59
14.4	Immobilien am Wasser	60
15.	Privatinseln	61
15.1	Die wichtigsten Kriterien beim Kauf einer Privatinsel.....	62
15.2	Was kostet eine Insel?.....	63
15.3	Nach dem Kauf.....	63
16.	Zweitstaatsbürgerschaft durch Immobilienerwerb – St. Kitts & Nevis	64
16.1	Immobilienerwerb in St. Kitts & Nevis	65
16.2	Erwerb der Staatsbürgerschaft.....	66
16.3	Vorteile einer Zweitstaatsbürgerschaft	67

17. Internationale Wohnsitzverlegung	68
17.1 Aufenthalts- und Immigrationsbestimmungen	68
17.2 Verlegung des steuerrechtlichen Wohnsitzes	69
17.3 Erbrecht und Erbschaftssteuern	71
17.4 Internationale Krankenversicherungen	71
17.4.1 Checkliste: Internationale Krankenversicherungen	73
17.5 Andere Versicherungen.....	74
17.6 Finanz-, Vorsorge- und Nachlassplanung.....	74
18. Literatur	76
19. Adressen	79
Stichwortverzeichnis Allgemeiner Teil	773

Besonderer Teil – Länder

Bahamas	87
Frankreich	115
Griechenland	163
Grossbritannien / England	205
Irland	245
Italien	289
Kanada	333
Kroatien	379
Malta	417
Monaco	445
Österreich	473
Portugal	509
Schweden	549
Schweiz	583
Spanien	637
Ungarn	689
USA / Florida	727

Stichwortverzeichnisse

Allgemeiner Teil	773
Besonderer Teil – Länder	783