

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, Nassau
Beatrice Miranda-Müller
McKinney, Bancroft & Hughes,
Nassau

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

Griechenland
Ilias S. Bissias
Bissias & Partner,
Athen

Grossbritannien/England
Philippa Widman/Reto Böhi
Eversheds,
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
Dr. Josette Grech
Guido de Marco & Associates,
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 &
Marinello,
Barcelona

Ungarn
Dr. Andrea C. Csiby
Csiby & Tarsai Ügyvedi Iroda,
Budapest
Dr. Andrea Olti,
Budapest

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

VAE/Dubai
Jörg Seifert
Al Sharif Advocates & Legal
Consultants,
Dubai

orell füssli Verlag AG

Inhaltsverzeichnis Allgemeiner Teil

1.	Über dieses Buch	3
2.	Wie man dieses Buch benützt	3
3.	Einleitung – Immobilien im Ausland	4
4.	Immobilienuche	5
4.1	Makler, Immobilienhändler und Bauträger	5
4.2	Wie erkenne ich einen seriösen Anbieter?	7
4.3	Die wichtigsten Kriterien bei der Immobilienuche	7
4.4	Die Bewertung von Immobilien	10
5.	Eigentum an Immobilien	12
5.1	Besitz und Eigentum	12
5.2	Formen und Arten des Eigentums	12
5.3	Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Hypotheken	12
5.4	Sicherheit des Eigentums, Eigentumsnachweis und Eigentumsregister	13
5.5	Übersicht: Grundstücksmarkt in ausgewählten Staaten	14
6.	Kauf und Verkauf von Immobilien	20
6.1	Das richtige Vorgehen beim Kauf	20
6.2	Der Kaufvertrag	21
6.3	Veräußerungsbeschränkungen	22
6.4	Erwerbsbeschränkungen	22
6.5	Weitere wichtige Voraussetzungen beim Immobilienkauf	23
6.5.1	Handlungsfähigkeit und Berechtigung des Verkäufers	23
6.5.2	Belastungen durch Rechte Dritter und nicht bezahlte Steuern	24
6.5.3	Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz	25
6.5.4	Einsicht in relevante Register und Dokumente	26
6.5.5	Aufteilung von Kosten	27
6.6	Vollmachten	28
6.7	Immobilienwerb über eine Gesellschaft bzw. Holdingstruktur	28
6.7.1	Wann ist die Zwischenschaltung einer Holdingstruktur sinnvoll?	29
6.7.2	Wann ist es besser, die Immobilie direkt zu erwerben?	30
6.8	Die Abwicklung des Immobilienkaufs	30
6.9	Gewährleistungsansprüche	32
6.10	Was der Verkäufer beachten sollte	32
6.11	Checkliste: Immobilienwerb	34
7.	Neubau und Kauf ab Plan	40
8.	Umbau und Renovierung von Altliegenschaften	42
9.	Mieten und Vermieten	43
9.1	Checkliste: Mietverträge	43

10.	Erbschaften und Schenkungen	44
10.1	Internationales Erbrecht	45
10.2	Ehegüterrecht.....	46
10.3	Pflichtteilsrechte.....	47
10.4	Schenkungen.....	47
10.5	Übersicht: Erbschaftsrecht und Erbschaftssteuern in ausgewählten Staaten.....	48
11.	Steuern und Gebühren	51
11.1	Einmalige Steuern und Gebühren beim Erwerb.....	51
11.2	Laufende Besteuerung.....	52
11.3	Steuern bei Veräußerung	52
11.4	Erbschafts- und Schenkungssteuern	52
11.5	Sonstige Steuern und Abgaben	53
11.6	Unterverbriefung	53
11.7	Internationales Steuerrecht und Vermeidung der Doppelbesteuerung	54
11.8	Besteuerung natürlicher Personen in ausgewählten Staaten	58
12.	Versicherungen	61
12.1	Checkliste: Versicherungen	61
13.	Finanzierung	62
13.1	Checkliste: Fremdfinanzierung	62
14.	Spezielle Immobilien	63
14.1	Teilzeitnutzungsrechte (Timeshares, Time-Sharing).....	63
14.2	Historische Immobilien	64
14.3	Ländliche und landwirtschaftliche Immobilien	65
14.4	Immobilien am Wasser.....	66
15.	Privatinseln	67
15.1	Die wichtigsten Kriterien beim Kauf einer Privatinsel	68
15.2	Was kostet eine Insel?	69
15.3	Nach dem Kauf.....	69
16.	Zweitstaatsbürgerschaft durch Immobilienerwerb – St. Kitts & Nevis	70
16.1	Immobilienerwerb in St. Kitts & Nevis.....	71
16.2	Erwerb der Staatsbürgerschaft	72
16.3	Vorteile einer Zweitstaatsbürgerschaft	73
17.	Internationale Wohnsitzverlegung	74
17.1	Aufenthalts- und Immigrationsbestimmungen.....	74
17.2	Verlegung des steuerrechtlichen Wohnsitzes	75
17.3	Erbrecht und Erbschaftssteuern	77
17.4	Internationale Krankenversicherungen	78
17.4.1	Checkliste: Internationale Krankenversicherungen	80

17.5	Andere Versicherungen.....	80
17.6	Finanz-, Vorsorge- und Nachlassplanung	81
18.	Literatur	83
19.	Adressen.....	86

Besonderer Teil – Länder

Bahamas.....	95
Frankreich.....	125
Griechenland.....	173
Grossbritannien / England	217
Irland	257
Italien	301
Kanada.....	345
Kroatien.....	391
Malta	429
Monaco.....	457
Österreich.....	485
Portugal.....	521
Schweden.....	565
Schweiz.....	599
Spanien.....	651
Ungarn	715
USA / Florida	757
VAE / Dubai.....	803

Stichwortverzeichnisse

Allgemeiner Teil.....	835
Besonderer Teil – Länder	845