

**Dr. Dimitris Ziouvas, LL.M.**

**Rechtsanwalt (Frankfurt/M.) und Dikigoros (Athen)**

**Ziouvas & Partner, Rechtsanwälte, Athen – Berlin – Limassol**

Ergänzung zu:

Dr. Dimitris Ziouvas, Länderbericht Griechenland, in: Handbuch Immobilienrecht in Europa, S. 381 - 443., C.F. Müller Verlag 2004.

## **Immobilien und Steuern**

Das Gesetz 3427 vom 27.12.2005 (Rgbl. A' 312), das am 1.1.2006 in Kraft getreten ist, reformierte die Immobiliensteuern. Die wesentlichen Änderungen sind die folgenden:

### **I. Steuern beim Erwerb**

#### **1. Umsatzsteuer**

Der Erwerb von Neubauten, deren Baugenehmigung nach dem 1.1.2006 ausgestellt wird, ist umsatzsteuerpflichtig. Der Mehrwertsteuersatz beträgt 19%. Die Steuerpflicht wird dem Käufer auferlegt. Als Basis für die Ermittlung der Umsatzsteuer dient grundsätzlich der im Kaufvertrag vereinbarte Preis. Bei einer Diskrepanz zwischen diesem Preis und dem tatsächlichen Marktpreis (Verkehrswert) der Immobilie sieht aber das neue Steuergesetz die Möglichkeit, dass die Steuerbehörde die Steuerbasis entsprechend anpasst, vor. Dabei sollen die sog. „objektiven Werte“ als unterste Vergleichswerte herangezogen werden.

Ausgenommen von der Umsatzsteuer ist der Erwerb des ersten Eigenheims. Bei ledigen Personen gilt die Steuerbefreiung für Wohnungswerte bis zu 75.000 € und für Grundstückswerte bis zu 35.000 €. Für jeden verheirateten, unverheirateten, geschiedenen oder verwitweten Elternteil, der die Fürsorge eines Kindes ausübt, beläuft sich die Steuerbefreiung für den Wohnungskauf auf 115.000 €. Dieser Betrag wird um 23.000 € für jedes der ersten zwei Kinder und um 35.000 € für jedes weitere Kind erhöht. Was die Grundstücke angeht, gilt die Steuerbefreiung dieser Personengruppe 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.

## 2. Grunderwerbssteuer

Die alte Grunderwerbsteuer in Höhe von 7 – 13 % wird weiterhin den Käufern von Grundstücken sowie Häusern und Wohnungen, deren Baugenehmigung bis zum 31.12.2005 ausgestellt worden ist, auferlegt. Nach dem 1.1.2006 gelten auch für die Grunderwerbsteuer die oben angegebenen Freigrenzen.

## 3. Transaktionsgebühr

Das neue Steuergesetz will die Grunderwerbsteuer allmählich abschaffen und durch die neu eingeführte Wertzuwachssteuer (s. unter Steuern beim Verkauf) sowie die Transaktionsgebühr (telos synallagis) ersetzen. Käufer einer Immobilie, die nach dem 1.1.2006 zum zweiten mal verkauft wird, müssen eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1% des Kaufpreises entrichten.

## II. Laufende Steuern

Für die Einkünfte aus Grundvermögen (Mietzinsen) gilt für das Steuerjahr 2006 folgende Steuertabelle:

Steuerstaffel	Steuersatz	Steuer je nach Steuerstaffel	Gesamteinkommen	Steuersumme
1 – 11.000	0 %	0	11.000	0
11.001-13.000	15 %	300	13.000	300
13.001-23.000	30 %	3.000	23.000	3.300
Ab 23.001	40 %	-	-	-

Für Gesellschaften gilt folgende Tabelle:

	OHG, KG	AG, GmbH
1.1.-31.12.2006	22%	29%
Ab 1.1.2007	20%	25%

### III. Steuern beim Verkauf

#### Wertzuwachssteuer

Für nachfolgende Übertragungen von bereits einmal verkauften Immobilien greift ab 01.01.2006 die sog. automatische Wertzuwachssteuer (foros aftomatou ypertimimatos) ein. Die Wertzuwachssteuer, welche die Veräußerungsgewinne belastet, muss vom Verkäufer vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages entrichtet werden. Sie stellt das Pendant zur Transaktionsgebühr des Käufers dar.

Die Steuer wird auf der Grundlage des Differenzbetrages zwischen dem Einkaufs- und dem Verkaufspreis berechnet. Der Steuersatz hängt vom Zeitraum, in dem der Verkäufer die Immobilie im Besitz hatte, ab. Dabei ergibt sich ein Steuersatz von jeweils 20% im Fall von einem 5-jährigen Besitz, 10% im Fall von einem 5- bis 15-jährigen Besitz und 5 % im Fall von einem 15- bis 25-jährigen Besitz. Verkäufe nach einem 25-jährigen Besitz bleiben ab 1.1.2031 steuerfrei.

Folgende Tabelle<sup>1</sup> veranschaulicht das ab dem 1.1.2006 geltende Steuersystem:

Immobilienkategorie	Erste Übertragung		Nachfolgende Übertragungen	
	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer
Grundstücke, alte Häuser oder Wohnungen	-0-	Grunderwerbsteuer	Wertzuwachssteuer	Transaktionsgebühr
Neubauten mit Baugenehmigung bis 31.12.2005	-0-	Grunderwerbsteuer	Wertzuwachssteuer	Transaktionsgebühr
Neubauten mit Baugenehmigung ab 1.1.2006	-0-	Umsatzsteuer	Wertzuwachssteuer	Transaktionsgebühr
Erstes Eigenheim mit Baugenehmigung bis 31.12.2005	-0-	Grunderwerbsteuer Steuerbefreiungen	Wertzuwachssteuer	Transaktionsgebühr

<sup>1</sup> © Ziouvas & Partner, Rechtsanwälte Athen – Berlin – Limassol .

Erstes Eigenheim mit Baugenehmigung ab 1.1.2006	-0-	Grunderwerbsteuer Steuerbefreiungen	Wertzuwachssteuer	Transaktionsgebühr
Jede zweite Übertragung ab 1.1.2031 nach 25-jährigen Besitz	-0-	-0-	-0-	Transaktionsgebühr

#### IV. Steuern im Erbfall

##### Erbschaft- und Schenkungsteuer

Das neue Steuergesetz sieht eine steuerrechtliche Entlastung bei Erbschaft oder Schenkung von Eltern auf Kinder. Der Steuerfreibetrag wird von 20.000 auf 80.000 € erhöht. Die Zeit für die Abzahlung der Erbschaftssteuer wird verlängert, indem anstelle von 24 monatlichen Raten nunmehr 24 zweimonatliche Raten fällig werden.

Die Tabelle der Steuerklasse A ändert sich wie folgt:

Gilt für: Ehegatte des Erblassers, Abkömmlinge ersten Grades (Kinder), Ascendenten ersten Grades (Eltern)

Steuerstaffel	Steuersatz	Steuer je nach Steuerstaffel	Gesamtvermögen	Steuersumme
1 - 80.000	0%	0	80.000	0
80.001- 100.000	5%	1.000	1000.000	1.000
100.001-220.000	10%	12.000	220.000	13.000
ab 220.001	20%	-	-	-

##### Rechtsauskunft und -beistand

Es empfiehlt sich, bei diesen komplizierten Gesetzesänderungen qualifizierte Beratung in Anspruch zu nehmen, um Rechtsnachteile zu vermeiden. Auskünfte können durch die Rechtsberatungsstelle der Deutsch-Hellenischen Schutzvereinigung für

Auslandsimmobilien in Deutschland (Berlin, Tel: 030/29048102) oder Griechenland (Athen, Tel: 0030/2103615471) und im Internet unter [www.dhsa.de](http://www.dhsa.de) eingeholt werden. Für weitere Fragen steht auch der Verfasser (Tel: 0030/2103615555) gerne zur Verfügung.

**Ziouvas & Partner**

[www.ziouvas.de](http://www.ziouvas.de)

**Büro Athen:**

Valaoritou Str. 9 b  
GR - 10671 Athen  
Tel.: + 30 210 361 59 57  
Fax: + 30 210 361 53 55

**Büro Berlin:**

Friedrichstraße 200  
10117 Berlin  
Tel.: + 49 30 20687430  
Fax: + 49 30 21237221

**Büro Zypern:**

Arc. Makarios Ave. 214  
Ideal building, office 201  
CY - 3030 Limassol  
Tel.: + 357 25 829088  
  
Fax: + 357 25 745514