

# Ein Ferienhaus ist ein reines Liebhaberobjekt

Immobilien in Italien / Erfahrungsberichte

Von Magdalena Köster

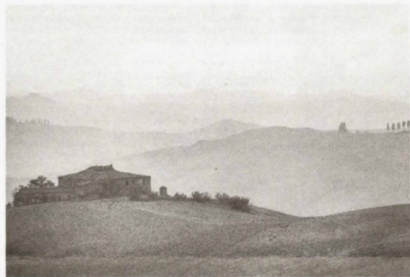
Gelassenheit, diese Lebenskunst hat Carl Z. in den letzten Jahren erlernt. Sie bewahrt ihn davor, sich wegen seines Ferienhauses in Italien graue Haare wachsen zu lassen. Denn als er sich vor fünf Jahren in die hügelige Landschaft Apuliens und noch mehr in die steinernen Rundhäuser, die Trulli, verliebte, hatte er zunächst nur die Schönheit der Natur und die himmlische Ruhe vor Augen. Doch bald nach dem Kauf eines 3000 Quadratmeter großen Grundstücks holte ihn die Realität ein. Auf der einen Seite kümmert sich der Verkäufer, der Bauhändler Giuseppe A., bis heute rührend um ihn und lädt ihn bei jedem Besuch zum Essen ein, auf der anderen Seite zieht er ihn bei jeder Gelegenheit über den Tisch. Die Begrüdigung des Grundstücks: ein bißchen teurer. Der Bau eines Schwimmbeckens: ein bißchen langwieriger. Das Pflügen und Grasschneiden: jedes Jahr aufwendiger. Ausgerechnet Carl Z., der sich in seinem Beruf als Dramaturg möglichst nie um finanzielle Dinge kümmert, mußte sich wohl oder übel im zähen Verhandeln üben. Giuseppe erwartet das von ihm. Er will, daß der Deutsche mit ihm feilscht und beim Essen über die teuren Mieten in Frankfurt klagt, bis sie sich endlich in der Mitte einigen. Diese alljährlichen Zahlungsrituale aber sind harmlos gegenüber den regelmäßigen Einbrüchen, die der Deutsche in seinem Trullo erlebt. Kaum hatte er das Haus und die angrenzenden Nebengebäude einfach, aber ordentlich eingerichtet, waren die ersten Einbrecher mit einem Bus oder Anhänger vorgefahren, brachen die Tür auf, hievten Regale und Betten aufs Auto und verschwanden.

„Hier kann uns jeder von jedem Hügel aus beobachten“, erklärt Carl Z., denn das wurde ihm beim vierten oder fünften Einbruch endgültig klar. Er war mit seiner Familie schon Wochen im Haus, als Freunde ihn überredeten, abends mit zum Essen zu gehen. Bei der Rückkehr um Mitternacht brachen die Kinder in Tränen aus. Die schöne Holztür mit der großen goldenen Sonne hing schief in den Angeln. Da es kaum noch etwas zum Stehlen gab, hatten die Diebe alles Eßbare mitgenommen, ihre verschwitzten T-Shirts dgelassen und sich neu eingekleidet. Rachege danken waren sinnlos. Wer würde im italienischen Süden schon einen wahrscheinlich arbeitslosen Jugendlichen verpfeifen? Carl ließ sich eine häßliche Stahltür einbauen und widmet sich weiter seinen jungen Bäumen. „Man muß gute Nerven und sehr viel Liebe zur Natur haben, dann kann man sich hier wunderbar erholen“, davon ist der Frankfurter trotz allem überzeugt.

Christa und Jörg S. haben ihr Haus schon vor acht Jahren in einem ligurischen Bergdorf gekauft, eine Entscheidung, die sie noch keine Sekunde bereut haben. Sie wohnen mit ihren Kindern in

einer lauten Münchner Stadtwohnung. Und mit einem Erbe von 50 000 Mark wären sie in München nie zu Eigentum gekommen. Die Anreise in ihr Dorf, eine halbe Stunde von den Stränden Imperias entfernt, ist nicht zu weit, so daß die Familie ihr Ferienhaus mindestens zwei bis dreimal im Jahr nutzt. Sie legen ihre eigenen Oliven und Tomaten ein, backen Brot im alten Steinofen und sind jederzeit auf Gäste eingestellt. „denn wir sind Anlaufstelle für alle Freunde auf dem Weg in den Süden“, erzählt Jörg schmunzelnd.

Ähnlich ideal begann für das Stuttgarter Ehepaar Inge und Klaus E. der Flirt mit einem alten Anwesen auf einem der



FERIENHAUS bei Siena in der Toskana.

Photo: Reinhard Kimmether

berühmten toskanischen Hügel. Beide handwerkern gern und verbrachten letztes Jahr fast den ganzen heißen Sommer auf der liebevollen Restaurierung der Räume. Doch dann traf Inge bei einem Kongreß ihren Jugendfreund wieder und verließ nach zermürendem Streit die gemeinsame Wohnung. Seither steht das Haus in der Toskana leer und wird wohl nur mit Verlust zu verkaufen sein.

„Die Leute sollten sich sehr genau überlegen, warum sie sich ein Ferienhaus kaufen möchten“, warnt ein Fachmann auf diesem Gebiet, Werner Steuber, von der Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz. „Leute, die glauben, sie können damit ein Geschäft machen, die denken, das Haus ließe sich locker an andere vermieten und später mit Gewinn wieder verkaufen, liegen ganz sicher falsch. Ein Ferienhaus ist ein reines Liebhaberobjekt für Menschen, die gern in ihren eigenen vier Wänden wohnen, die es sich leisten können, das Haus nur hin und wieder zu nutzen und die vor allem das Geld dafür

wirklich entnehmen können. An einem Ferienhaus läßt sich nichts verdienen.“

Eher im Gegenteil. Allein die Nebenkosten beim Erwerb einer Immobilie machen noch einmal zwischen acht bis zwölf Prozent der Kaufsumme aus. Das gleiche gilt für den laufenden Unterhalt, Betreuung, Kanalisation, Müllabfuhr und die diversen, zu zahlenden Steuern. Die liegen häufig im Bereich zwischen 200 und 500 Mark. Auch vor der Berechnung der jeweiligen Anfahrtskosten sollte man sich nicht drücken. Dreimal im Jahr die gute Luft auf Sardinien schnuppern, heißt für eine Familie eben auch, jedesmal drei, vier Tickets für Zug und Fähre, oder Auto und Mautkosten einzukalkulieren.

Diese Kosten lassen sich auch nicht durch Weitervermietung auffangen. Seriöse Berater werden immer davon abraten. Kenntnisse über den Dauerstreß mit quengelnden Mietern, Querelen mit dem örtlichen Hotelverband und vor allem horrende Steuerforderungen des Ferienlandes machen diese Haltung verständlich.

Die Nachfrage nach italienischen Immobilien scheint durch die langjährige hohe Inflationsrate der Lira nur geringfügig angestiegen zu sein. Nach Ansicht des Münchner Immobilienhändlers Ingo Geschlauer liegt dies vor allem an deutschen

Makler-Kollegen, die den günstigeren Wechselkurs in den letzten Jahren nicht an die deutschen Käufer weitergeben hätten. Er selbst verkauft nach wie vor gut rund um den Gardasee, bemüht sich aber seit längerem, ein Traumschloß mit 20 Zimmern und 7000 Quadratmetern Grund für 1,3 Millionen Mark in Umbrien loszuwerden. Solche Riesenobjekte, die oft unter Denkmalschutz stehen, sind den meisten Interessenten doch eine Nummer zu groß, obwohl es für deren Erhalt oft Zuschüsse vom italienischen Staat gibt.

Andererseits kann man nach wie vor in den schönsten Gegenden große Grundstücke unter 100 000 Mark erwerben: Etwa 1600 Quadratmeter für 85 000 Mark in herrlicher Südlage Liguriens oder 5000 Quadratmeter für 98 000 Mark in Panoramalage in Umbrien. Wenn dabei allerdings von einem renovierungsbedürftigen Rustico die Rede ist, kann man getrost Abriß und Neubau einkalkulieren. Dahinter verstecken sich in der Regel ein paar einsturzgefährdete Mauern.

# Der Immobilienkauf in Italien

Geld kann gespart werden, wenn man sich informiert

## Schwarzbauten:

Ein großer Teil der italienischen Häuser wurde illegal gebaut. Rund um den Gardasee sind etwa ein Drittel aller Häuser Schwarzbauten, in anderen Landes-teilen sogar die Hälfte. Vor zehn Jahren hat es dazu einen „Bausündererlaß“ des „Condono Edilizio“ gegeben. Prüfen Sie genau, ob Ihr Objekt spätestens danach legalisiert wurde. Das Grundbuchamt wird Ihnen sonst jegliche Überschreibung verweigern. Lassen Sie nichts Neues ohne eine Baugenehmigung bauen.

## Kaufverträge:

Der Kauf einer italienischen Immobilie erfolgt in fünf Schritten: Vorvertrag, Kaufvertrag, Eigentumsübertragung, Registrierung, Grundbucheintrag. Dabei hat der Vorvertrag – anders als bei uns – schon eine verbindliche Funktion. Beide Parteien sind nach ihrer Unterschrift daran gebunden und können den Kauf gerichtlich durchsetzen.

## Steuern:

Beim Aushandeln des Preises sollte man gleich an die Registersteuer (ähnlich der deutschen Grunderwerbssteuer)

denken. Um diese Steuer (in der Regel acht Prozent) so niedrig wie möglich zu halten, wird häufig unterverbrieft. Das heißt: Der Betrag im Kaufvertrag wird um ein Drittel niedriger angesetzt. Hier ist es wichtig, sich mit dem Verkäufer auf eine glaubwürdige Summe zu einigen, damit die Registerbehörde keinen Ärger macht. Neben Hypotheken- und Katastersteuer (zwei Prozent) fallen je nach Nutzung des Hauses später Steuern für Wertzuwachs an.

Wer sich trotz aller Hürden nicht vom Kauf in Italien abhalten lassen will, sollte folgendes beachten:

– Häuser, die in deutschen Zeitungen angeboten werden, haben meist kein großes Interesse in Italien geweckt und liegen preislich zu hoch. Sinnvoller ist es, an Ort und Stelle Urlaub zu machen, sich auf seine Kontaktfähigkeit zu besinnen und mit dem Bäcker, der Immobilienhändlerin und dem reichen Bauern der Gegend ins Gespräch zu kommen. Dazu gehört auch, die Angebote in den dortigen Zeitungen zu lesen.

– Nicht unterschreiben, bevor alle Vorgänge verstanden und überprüft sind.

– Ein gebrauchtes Objekt zu kaufen, ist in den meisten Fällen sicherer als neu zu bauen. Italien hat keinen so hohen Baustandard wie Deutschland: Handwerker halten selten Termine ein, und Bauunternehmer lassen sich wegen der Inflationsrate kaum auf Festpreise ein.

– Zur Abwicklung des Kaufs kann die Hausbank einen Repräsentanten in Italien nennen oder sich nach einer seriösen Bank in der Nähe der Immobilie erkundigen. Die dortige Bank kann herausfinden, ob das Grundstück nicht belastet ist und eventuell eine Bankbürgschaft ausprechen, damit über den Grundschuld-Eintrag die Finanzierung in Deutschland möglich wird.

*Ein „Italien-Dossier“ für Ferienhaus-Käufer bietet die „Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz“, Carl-Benz-Str. 17a, 79761 Waldshut-Tiengen, an.*

## IMMOBILIEN FÜR KAPITALANLEGER II

Verantwortlich und Redaktion:

Hans-Herbert Holzamer

Anzeigenverkauf:

Markus Ruppe

Ursula Gaiser