

Internationales Immobilienhandbuch

Herausgeber:

Christian H. Kälin

Henley & Partners, Zürich

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:

<i>Allgemeiner</i> Christian H. Kälin Henley & Partners, Zürich	<i>Teil</i>	<i>Kroatien</i> Dr. Nenad Saljic / Zoran Saljic Henley & Partners, Split
<i>Allg.</i> Dr. Farhad Vladi Vladi Private Islands, Hamburg	<i>Teil:</i>	<i>Malta</i> Dr. Marco Griscti Henley & Partners, Malta
<i>Allg.</i> Vernon S. Veira Henley & Partners, Basseterre	<i>Teil:</i> <i>St.</i> <i>Kitts</i> & <i>Nevis</i>	<i>Privatinseln</i> <i>Monaco</i> Donald Manasse D. Manasse Law Offices, Monte Carlo
<i>Bahamas</i> Dr. Peter D. Maynard Peter D. Maynard Counsel and Attorneys, Nasssau	<i>Mag.</i> <i>Dr.</i>	<i>Österreich</i> Rudolf Gürtler / Mag. Nikolaus Reisner, LL.M, Wien
<i>Frankreich</i> Dr. Marco Itin Cabinet Dr. Marco Itin, Paris		<i>Portugal</i> Cristina Dein Jalles Advogados, Lissabon
<i>Griechenland</i> Ilias S. Bissias Bissias & Partner, Athen		<i>Schweden</i> Dr. Sascha Schaeferdiek Coudert Brothers, Stockholm
<i>Grossbritannien/England</i> Paul Kinsella Lawrence Graham, London		<i>Schweiz</i> Christian H. Kälin Henley & Partners, Zürich
<i>Irland</i> Duncan Grehan Duncan Grehan & Partners, Dublin	<i>Monereo,</i>	<i>Spanien</i> Philipp Kirchheim Meyer & Marinel-lo, Barcelona
<i>Italien</i> Doris Reichel Studio Legale Reichel, Mailand		<i>Ungarn</i> Dr. Andrea C. Csiby Csiby & Tarsai Ügyvdi Iroda, Budapest
<i>Kanada</i> Alexander C. Sennecke Lang Michener, Toronto		<i>USA/Florida</i> Claudio Riedi Lehtinen, Vargas & 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 Immobilienuche.....	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.....	36
8.	Umbau und Renovierung von Altliegenschaften.....	37
9.	Mieten und Vermieten.....	38
9.1	Checkliste: Mietverträge.....	39
10.	Erbschaften und Schenkungen.....	40
10.1	Internationales Erbrecht.....	41
10.2	Ehegüterrecht und Erbrecht.....	42
10.3	Pflichtteilsrechte.....	42
10.4	Schenkungen.....	43
10.5	Übersicht: Erbschaftsrecht und Erbschaftssteuern in ausgewählten Staaten.....	44
11.	Steuern und Gebühren.....	46
11.1	Einmalige Steuern und Gebühren beim Erwerb.....	46
11.2	Laufende Besteuerung.....	47
11.3	Steuern bei Veräußerung.....	47
11.4	Erbschafts- und Schenkungssteuern.....	47
11.5	Sonstige Steuern und Abgaben.....	48
11.6	Unterverbriefung.....	48
11.7	Internationales Steuerrecht und Vermeidung der Doppelbesteuerung.....	49
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