



Diese Checkliste ist ein kostenloser Auszug aus *Casa Mia – Dein Weg zur Immobilie in Italien*.

Im Buch findest Du alle Schritte noch ausführlicher – inklusive Fallbeispielen, Experteninterviews und Tipps aus der Praxis.

ISBN Softcover: 978-3-912632-00-2

ISBN Hardcover: 978-3-912632-01-9

ISBN eBook: 978-3-912632-02-6

Erhältlich im Buchhandel & online.

Checkliste Immobilienkauf

Diese Checkliste ist dein roter Faden auf dem Weg zur eigenen Immobilie in Italien. Sie hilft dir, den Überblick zu behalten, wichtige Schritte nicht zu vergessen und dient dir als persönliche Gedächtnisstütze, die du nach Bedarf erweitern kannst.

1. Vorbereitung

- Finanzierung klären:
 - Budget festlegen
 - Finanzierungsoptionen prüfen (Hypothek, Eigenkapital)
 - Steuernummer (*Codice Fiscale*) für alle Beteiligten beantragen
- Informationen einholen:
 - Wunschregionen recherchieren und Immobilienpreise vergleichen
 - Steuerliche und rechtliche Besonderheiten klären
 - Hauptwohnsitz oder Ferienimmobilie? (Unterschiedliche steuerliche Behandlung)

2. Immobiliensuche

- Besichtigungstermine vereinbaren:
 - Mehrere Objekte besichtigen und vergleichen
 - Zustand der Immobilie und Umgebung prüfen (Infrastruktur, Erreichbarkeit, etc.)
- Vorprüfung durch Fachleute:
 - Geometra* oder Architekt für technische Begutachtung hinzuziehen
 - Energieausweis und baurechtliche Genehmigungen einsehen

3. Vertragsverhandlungen

- Unwiderrufliches schriftliches Kaufangebot abgeben:
 - Kaufkonditionen klären (Preis, Zahlungsmodalitäten, Übergabetermin)
 - Kautions (*Caparra*) festlegen und absichern
- Vorvertrag (*Compromesso*) unterzeichnen und registrieren lassen:
 - Vorab rechtliche Prüfung durch einen Anwalt
 - Notar auswählen und erste Gespräche führen
- Dolmetscher beauftragen:
 - Falls erforderlich, einen vereidigten Dolmetscher für alle rechtlichen Dokumente und Notartermine engagieren

4. Finanzierung und Steuern

- Hypothekenantrag stellen (falls nötig):
 - Einkommensnachweise, Kontoauszüge und weitere Unterlagen zusammenstellen
 - Zinssätze und Konditionen vergleichen
- Steuerliche Aspekte klären:
 - Grunderwerbsteuer berechnen (je nach Art und Nutzung der Immobilie)
 - Mögliche Steuererleichterungen prüfen (z. B. *Prima Casa*)

5. Kaufabschluss

- Notartermin vorbereiten:
 - Alle Unterlagen bereithalten (Ausweis, *Codice Fiscale*, Zahlungsnachweise)
 - Vertrag vom Notar erstellen lassen
 - Anwesenheit aller Parteien sicherstellen (Käufer, Verkäufer, Dolmetscher, Zeugen)
- Zahlungen abwickeln:
 - Restbetrag überweisen (Treuhandkonto bei Bedarf)
 - Notar- und Maklergebühren begleichen
- Immobilienübergabe:
 - Schlüsselübergabe und formale Übergabe der Immobilie
 - Bescheinigung über Eigentumsübertragung einholen

6. Nach dem Kauf

- Eintragung im Immobilienregister (*Registro Immobiliare*):
 - Wird vom Notar veranlasst – Originalurkunde nach Eintragung abwarten
- Versorgungsverträge umschreiben:
 - Strom, Gas, Wasser bei denselben Anbietern wie der Vorbesitzer anmelden
- Versicherungen abschließen:
 - Wohngebäudeversicherung und ggf. Zusatzversicherungen (z. B. Haftpflicht)
- Steuerliche Pflichten erfüllen:
 - Anmeldung bei der Gemeinde (z. B. IMU, Müllgebühren)
 - Künftige Steuererklärungen planen und Fristen beachten

7. Renovierung und Einrichtung (falls geplant)

- Renovierungsarbeiten organisieren:
 - Architekten und Handwerker beauftragen
 - Genehmigungen bei der Gemeinde einholen
- Einrichtung planen:
 - Möbel und Ausstattung besorgen oder übernehmen

8. Weitere Formalitäten

- Wohnsitzanmeldung (falls geplant):
 - Termin im Meldeamt (*Ufficio Anagrafe*) vereinbaren
 - Unterlagen vorbereiten
- Laufende Kosten und Verwaltung:
 - Haushaltsplan aufstellen
 - Regelmäßige Wartung und Pflege sicherstellen