

[9 | 2017]

ANWALTS

REVUE

DE L'AVOCAT

NADJA CAPUS / JULIETTE LELIEUR / LESLIE LA SALA

Juger en appel sans ré-administrer
les preuves? SEITE / PAGE 359

JAKOB UEBERSCHLAG

Der Vermögensverzicht und seine Bedeutung
für die Ergänzungsleistungen –
Regelung de lege lata, Berechnungsbeispiele
und Regelung de lege ferenda SEITE / PAGE 383

DANIEL GRÄNICHER

Revision der Revision?:
das neue Sanktionenrecht SEITE / PAGE 390



Stämpfli Verlag

SAV  FSA

INHALTSVERZEICHNIS

TABLE DES MATIÈRES

IM FOKUS DES VORSTANDS SAV	355
LE POINT DE MIRE DU CONSEIL FSA	357
<hr/>	
THEMA / QUESTION DU JOUR	
Nadja Capus / Juliette Lelieur / Leslie La Sala Juger en appel sans ré-administrer les preuves?	359
Epameinondas Kalagiakos Immobilienrecht in Griechenland	373
Guillaume Choffat Panorama sur les curatelles de protection du mineur et les mesures de protection moins incisives (1 ^{re} partie)	377
<hr/>	
ANWALTSPRAXIS / PRATIQUE DU BARREAU	
Jakob Ueberschlag Der Vermögensverzicht und seine Bedeutung für die Ergänzungsleistungen – Regelung de lege lata, Berechnungsbeispiele und Regelung de lege ferenda	383
Daniel Gränicher Revision der Revision?: das neue Sanktionenrecht	390
<hr/>	
RECHTSPRECHUNG / JURISPRUDENCE	393
<hr/>	
SAV – KANTONALE VERBÄNDE / FSA – ORDRES CANTONAUX	
Der SAV teilt mit / La FSA vous informe	398

IMPRESSUM

Anwaltsrevue / Revue de l'avocat
20. Jahrgang 2017 / 20^e année 2017
ISSN 1422-5778 (Print)
e-ISSN 2504-1436 (Online)

Erscheinungsweise / Parution
10-mal jährlich / 10 fois l'an

Zitervorschlag / Suggestion de citation
Anwaltsrevue 5/2013, S. 201 ff.
Revue de l'avocat 5/2013, p. 201 ss

Herausgeber / Edité par
Stämpfli Verlag AG
Schweizerischer Anwaltsverband /
Fédération Suisse des Avocats

Chefredaktion / Rédacteur en chef
Peter von Ins, Rechtsanwalt (vl)
Bollwerk 21, CH-3001 Bern
Tel. 031 328 35 35, Fax 031 328 35 40
peter.vonins@bollwerk21.ch

**Kontakt Verlag /
Contact maison d'édition**
Martin Imhof
Stämpfli Verlag AG
Wölflistrasse 1, Postfach, CH-3001 Bern
Tel. 031 300 63 99, Fax 031 300 66 88
www.staempfliverlag.com
anwaltsrevue@staempfli.com
revueavocat@staempfli.com

Mitarbeiter / Collaborateur
Thomas Büchli, Rechtsanwalt (Bü)
Flávio Trepado, MLaw (FTr)

Sekretariat SAV / Secrétariat FSA
Marktgasse 4, Postfach 8321,
CH-3001 Bern
Tel. 031 313 06 06, Fax 031 313 06 16
info@sav-fsa.ch, www.sav-fsa.ch

Inserate / Annonces
Stämpfli AG
Postfach, CH-3001 Bern
Tel. 031 300 63 41, Fax 031 300 63 90
inserate@staempfli.com

Auflage / Tirage
9193 Exemplare / exemplaires
(notariell beglaubigt / authentifié par
un notaire)

Vertrieb / Distribution
Stämpfli Verlag AG
Periodika
Wölflistrasse 1, Postfach 5662
CH-3001 Bern
Tel. 031 300 63 25, Fax 031 300 66 88
periodika@staempfli.com

Mitglieder des SAV melden sich für
Adressänderungen bitte direkt beim SAV.
Les membres de la FSA s'adressent
directement à la FSA pour leurs change-
ments d'adresse.

Preise / Prix
Jährlich / Annuel:
CHF 198.-, EUR 248.- (Print und Online);
CHF 159.-, EUR 159.- (Online)
Studenten / Etudiants: CHF 98.-
Preise inkl. MwSt. (Online 8% / Print 2,5%)
und Versandkosten.
Einzelheft / Numéro séparé:
CHF 26.-, EUR 26.-
Mitglieder des SAV gratis /
Membres FSA gratuit
Alle Preise inkl. 2.5% MwSt. /
Tous les prix incluent la TVA de 2.5%
Die Preisangaben in € gelten nur
für Europa.
Les prix indiqués en € ne sont valables
que pour l'Europe.
Schriftliche Kündigung bis 3 Monate
vor Ende der Laufzeit möglich. /
Résiliation de l'abonnement possible
par écrit jusqu'à 3 mois avant la fin de
l'abonnement.

Copyright
©Titel <<Anwaltsrevue / Revue de
l'Avocat>> by Schweizerischer Anwalts-
verband, Bern
© Inhalt by Schweizerischer Anwaltsver-
band, Bern und Stämpfli Verlag AG, Bern
© Gestaltung und Layout by Schweizeri-
scher Anwaltsverband, Bern.
Gestalter: grafikraum, Bern

Alle Rechte vorbehalten. Die Zeitschrift
und ihre Teile sind urheberrechtlich ge-
schützt. Veröffentlicht werden nur bisher
noch nicht im Druck erschienene Original-
beiträge. Die Aufnahme von Beiträgen
erfolgt unter der Bedingung, dass das aus-
schliessliche Recht zur Vervielfältigung
und Verbreitung an den Stämpfli Ver-
lag AG und den Schweizerischen Anwalts-
verband übergeht. Jede Verwertung und
Vervielfältigung bedarf der vorherigen
schriftlichen Einwilligung des Verlages. /
Tous droits réservés. La revue est protégée
par la législation sur le droit d'auteur.
Ne sont publiées que des contributions
originales qui n'ont pas encore été diffu-
sées sous forme imprimée. Les contribu-
tions ne sont acceptées qu'à la condition
que le droit exclusif de reproduction et de
diffusion soit accordé à Stämpfli Editions
SA et à la Fédération Suisse des Avocats.
Toute exploitation et reproduction néces-
site l'accord écrit de l'éditeur.

Die in dieser Zeitschrift von Autorinnen
und Autoren geäußerte Meinungen und
Ansichten müssen sich nicht mit denjeni-
gen der Redaktion oder des SAV decken. /
Les opinions exprimées dans cette revue
par les auteurs sont personnelles et n'en-
gagent ni la rédaction ni la FSA.

IMMOBILIENRECHT IN GRIECHENLAND

EPAMEINONDAS KALAGIAKOS

Rechtsanwalt/Attorney-at-law, KALAGIAKOS & PARTNER, Athen,
Repräsentanz Schweiz: Galgenen SZ¹

Stichworte: griechisches Recht, griechisches Immobilienrecht, Erwerb einer Immobilie/Immobilienkauf, Griechenland, Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) Griechenland-Schweiz

Das griechische Immobilienrecht wurde mit der Einführung des neuen Katastersystems insbesondere im Hinblick der Rechtssicherheit erheblich modernisiert. Beim Kauf einer Immobilie hat der Anwalt folgende Fragen zu klären: a) Liegen Erwerbsbeschränkungen für den Kauf einer Immobilie vor? b) Sind die baurechtlichen Normen berücksichtigt worden? c) Ist die Rechtslage der Immobilie in den Grundbuch- und Katasterämtern geprüft worden? d) Wurde der Grundstückskaufvertrag sorgfältig ausgestaltet?

I. Rechtsquellen

Folgender Beitrag soll eine kurze, übersichtliche Anleitung zum Immobilienkauf in Griechenland geben.

Griechenland gehört zu den beliebtesten Urlaubsländern Südeuropas. Nicht wenige investieren in den Erwerb einer Immobilie, sei es als Feriendomizil oder als Altersruhesitz. Der griechische Immobilienmarkt ist inzwischen auch von der Wirtschaftskrise stark erfasst worden. In acht Jahren Finanz- und Wirtschaftskrise sind die Immobilienpreise in Griechenland um die Hälfte gefallen. Dies führte zur Steigerung des Interesses ausländischer Investoren insbesondere aus dem deutschsprachigen Raum.

Das griechische Immobilienrecht ist nicht einheitlich kodifiziert, sondern in verschiedenen Gesetzen geregelt. Die wichtigsten Rechtsquellen sind in den Artikeln 947-1345 des griechischen Zivilgesetzbuches (gr. ZGB) geregelt und entsprechen weitestgehend den gesetzlichen Regelungen des deutschen Sachenrechts über Grundstücke. Wichtige Gesetze sind darüber hinaus das Gesetz 3741 von 1929 «über das Stockwerkseigentum», die Gesetzesverordnung 1024 von 1971 «über das vertikale Eigentum», das Gesetz 2308 von 1995 «über die Einführung des Nationalen Katasters» und das Gesetz 1577/1985 «über die Allgemeine Bauordnung».

II. Rechtsgeschäftlicher Immobilienerwerb

Der Eigentumserwerb an Grundstücken kann sich nach griechischem Recht auf verschiedene Art und Weise vollziehen. Ein Eigentumserwerb ist möglich kraft Gesetzes, z. B. im Rahmen der Erbfolge, durch Hoheitsakt, etwa bei der Zwangsversteigerung, oder durch Rechtsgeschäft. Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Grundstücken stellt die häufigste Art des Eigentumserwerbs dar, auf ihn wird im Folgenden näher eingegangen.

Für den rechtsgeschäftlichen Erwerb einer Immobilie sind erforderlich:

- der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages (Art. 513 i. V. m. Art. 369 gr. ZGB) als kausales Verpflichtungsgeschäft;
- die dingliche Einigung zwischen Eigentümer und Erwerber über den Eigentumsübergang (Art. 1033 gr. ZGB); auch dieser dingliche Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung und wird in der Regel in den notariellen Kaufvertrag mit aufgenommen. Verpflichtungsgeschäfte können z. B. Kauf, Tausch oder Schenkung sein;
- schliesslich muss das Eigentum im Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung ist für den Eigentumsübergang an Grundstücken von konstitutiver Bedeutung; erst mit der Eintragung ist der Eigentumserwerb gemäss Art. 1033 II gr. ZGB vollzogen.

III. Erwerbsbeschränkungen

Grundsätzlich können Ausländer in Griechenland unter denselben Bedingungen wie inländische Personen Grundeigentum erwerben. In einigen bestimmten Grenzgebieten von grosser militärischer und sicherheitspolitischer Bedeutung können Ausländer wie Griechen nur nach Erteilung einer Genehmigung Eigentum erwerben. Zuständig für die Erteilung der Erwerbsgenehmigung für Griechen und EU-Staatsangehörige (Privatpersonen sowie Gesellschaften) ist die Präfektur des Belegenheitsortes des Grundstücks und für Angehörige von Drittstaaten, z. B. Schweizer, das griechische Verteidigungsministerium.

¹ <http://www.kalagiakos-partner.eu>

Ferner ergeben sich Beschränkungen für Grundstückseigentümer zum Schutze des Gemeinwohls und des öffentlichen Interesses (Natur- und Denkmalschutz) aus dem griechischen Baurecht. Diese baurechtliche Normen sind hauptsächlich im Gesetz 1577/1985 «über die Allgemeine Bauordnung», aber auch in anderen Gesetzen (vgl. etwa Gesetz 947/1979 über Wohngebiete) sowie in weiteren von der jeweiligen Gemeinde erlassenen Vorschriften enthalten. Unterschieden wird zwischen Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes (Stadt- und Dorfgemeinden) und Grundstücken ausserhalb des Bebauungsplanes.

IV. Der Grundstückskaufvertrag und dessen Ausgestaltung

Die Vertragsparteien müssen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht in Griechenland anwesend sein. Durch Vollmacht kann man einer Drittperson – üblicherweise ist es der Rechtsanwalt – die Befugnis zur Stellvertretung erteilen. Die Grundstücksvollmacht muss notariell beurkundet werden. Alternativ zum griechischen Notar kann sie von einem schweizerischen Notar oder bei einer griechischen Konsularbehörde im Ausland erteilt werden. Die Vollmacht kann jederzeit unter Einhaltung der notariellen Form widerrufen werden.

Ferner müssen Käufer und Verkäufer in Griechenland steuerlich erfasst sein. Dies bedeutet, dass beide Vertragsparteien im Besitz einer Steuernummer sein müssen.

Wenn sich die Parteien über die wesentlichen Punkte des Grundstücksgeschäfts geeinigt haben, die Aufklärung von weiteren Punkten wie die Überprüfung der Rechtsverhältnisse am Grundstück und die Erteilung von bestimmten behördlichen Genehmigungen aber noch aussteht, ist es sinnvoll, einen Vorvertrag abzuschliessen (mehr dazu unter: VI.: Sicherungsmöglichkeiten für den Erwerber). Der Vorvertrag bedarf, wie der Grundstücksvertrag, der notariellen Beurkundung (Art. 166 gr. ZGB). Allerdings werden derartige Vorverträge in die Grundstückerbücher nicht eingetragen.

Bei der Vertragsgestaltung sind zunächst die wesentlichen Vertragsbestandteile des Kaufvertrages in bestimmbarer Weise zu regeln. Die Vertragsparteien, der Verkäufer und der Käufer, sind genau zu bezeichnen. Für beteiligte Gesellschaften gilt dies insbesondere hinsichtlich der Rechtsformbezeichnung. Eine selbst nicht handlungsfähige Gesellschaft muss durch ihre mit gesetzlicher Vertretungsmacht ausgestatteten Organe vertreten werden. Zum Mindestinhalt des Kaufvertrages gehören auch die exakte Bezeichnung des Kaufgrundstücks, ein topografisches Diagramm, der Kaufpreis und dessen Fälligkeit, Rücktrittsrechte, Bedingungsklauseln und individuelle Vereinbarungen, z.B. Vertragsstrafen bei Zahlungsverzug.

Der vereinbarte Kaufpreis wird bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages entrichtet. Bei späteren Zahlungen – etwa im Fall der Kauffinanzierung durch Kre-

dit – kann sich der Verkäufer dadurch absichern, dass er das Eigentum bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises zurückbehält.

Art. 534 ff. gr. ZGB regeln die Haftung des Verkäufers für Sach- und Rechtsmängeln des Grundstücks und sehen insbesondere einen Anspruch auf Nacherfüllung sowie ein Rücktritts- oder Minderungsrecht vor.

V. Notarielle Beurkundung und Eintragung in das Grundbuch

Wie oben schon erwähnt worden ist, der Grundstücksvertrag bedarf der notariellen Beurkundung. Der Formzwang gilt auch für spätere Änderungen eines abgeschlossenen Immobilienvertrags. Verträge, die ohne Einhaltung der Formvorschriften abgeschlossen sind, sind unheilbar nichtig.

Eine weitere Voraussetzung der notariellen Beurkundung ist der Nachweis, dass der Käufer die Grunderwerbs- bzw. Umsatzsteuer entrichtet hat (mehr dazu unter: VII.: Besteuerung von Immobilien).

Der Notar prüft die Eigentumsverhältnisse nicht. Da die Vorbereitung und Gestaltung der Verträge Aufgabe der Rechtsanwälte ist, findet in der Praxis keine allgemeine Rechtsberatung durch den Notar statt.

Sowohl die Notargebühren bei einem Grundstückskaufvertrag als auch die Eintragungskosten in das Grundbuch werden vom Käufer getragen. Die Notargebühren betragen derzeit 1,2 Prozent und die Eintragungskosten 0,0045 Prozent des Kaufpreises des zu übertragenden Grundstücks.

Das griechische Grundbuch ist ein öffentliches Register, in dem alle Rechtspositionen einer Person betreffend Immobilien (Eigentumsrechte, Erbannahmeerklärungen, Nießbrauchrechte usw.) aufgelistet sind. Die geführten Grundbücher sind nicht nach Grundstücken, sondern alphabetisch nach Personen angelegt (Art. 1192–1208 gr. ZGB). Darüber hinaus existieren noch ein Hypothekenbuch, ein Beschlagnahmebuch sowie ein Vindikationenbuch.

Dieses Grundbuchsystem gab keinen Aufschluss darüber, welche Rechtsgeschäfte bezüglich einer bestimmten Immobilie abgeschlossen wurden. Es war lediglich möglich festzustellen, welches Rechtsverhältnis zwischen einer bestimmten Person und einem Grundstück des bestimmten Bezirks besteht.

Das lange Zeit geltende Grundbuchsystem wurde im Jahre 2008 aufgegeben und ein mit dem deutschen vergleichbares katastermässiges Grundbuchsystem eingeführt. Das neue Katastersystem wird schon für 40 Prozent der gesamten Fläche des Landes angewendet und ermöglicht damit die digitalisierte objektbezogene Erfassung aller Liegenschaften. Die entsprechenden Informationen sind unter www.ktimatologio.gr abrufbar. Dank diesem Katastersystem ist nun erstmals ein gutgläubiger Erwerb eines Grundstücks möglich. Dadurch nähert sich das griechische Immobilienrecht insbesondere im Hinblick der Rechtssicherheit dem Immobilienrecht der anderen EU-Länder entscheidend an.

Für die Regionen Griechenlands, in denen das neue Katastersystem noch nicht eingeführt worden ist, gilt jedoch noch das alte Grundbuchsystem.

Aus den obigen Gründen sei dem potenziellen Käufer angeraten, vor dem Kauf einen auf das Immobilienrecht spezialisierten Anwalt mit der Überprüfung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück zu beauftragen. Der Anwalt hat insbesondere sorgfältig zu prüfen, ob die baurechtlichen Normen berücksichtigt worden sind und der Veräusserer auch tatsächlich rechtmässiger Eigentümer des Grundstücks ist bzw. ob bezüglich der Immobilie Belastungen, Beschlagnahmungen oder Veräusserungsbeschränkungen bestehen.

VI. Sicherungsmöglichkeiten für den Erwerber

Das griechische Recht sieht keine Auflassungsvormerkung zum Schutz des Käufers vor zwischenzeitlich anderweitiger Veräusserung des Grundstücks an einen Dritten nach Kaufvertragsabschluss vor.

Um die sich daraus ergebende Übertragungsrisiken zu minimieren, ist in der Praxis der Abschluss eines Vorvertrages üblich. Es bestehen noch weitere Möglichkeiten, um den endgültigen Grundstückserwerb sicherzustellen:

- Der Käufer kann sich in Höhe seiner geleisteten Anzahlung das Recht auf Eintragung einer Hypothekenvormerkung an dem Grundstück als Sicherungsmassnahme gem. Art. 1118-1191 gr. ZGB einräumen lassen, die aber im Falle der Zwangsversteigerung nur eine relative Sicherheit gewährt.
- Im Vorvertrag wird üblicherweise vereinbart, dass der Käufer bei öffentlicher Hinterlegung des Kaufpreises im Wege des Selbstkontrahierens den endgültigen Vertrag abschliessen kann.
- Der Käufer kann ein gerichtliches Veräusserungsverbot im Wege der einstweiligen Verfügung beantragen. Dies setzt jedoch eine Veräusserungsgefahr durch den Verkäufer voraus.
- Eine weitere Möglichkeit zur Sicherung des Käufers ist die Vereinbarung beim Abschluss eines Vorvertrages, dass der Käufer eine Vorauszahlung auf den Kaufpreis, meistens in Höhe von ca. 10 Prozent, leistet. Im Falle des Scheiterns des Erwerbes verliert der Käufer die geleistete Vorauszahlung, wenn er das Scheitern des Erwerbes zu vertreten hat. Hat der Verkäufer das Scheitern des Erwerbes zu vertreten, hat er das Zweifache der geleisteten Vorauszahlung als Vertragsstrafe zu zahlen.

VII. Besteuerung von Immobilien

Steuerrechtlich ist zwischen den Steuern beim Erwerb eines Grundstückes, den laufenden Steuern und den Steuern beim Verkauf zu unterscheiden.

Beim Erwerb eines Grundstückes fallen folgende Steuern an:

- Den Käufern von Grundstücken, deren Baugenehmigung bis zum 31.12.2005 ausgestellt worden ist, wird

die Grunderwerbssteuer (Foros Metavivasis Akinitou) auferlegt. Sie beträgt 3,09 Prozent des sog. «objektiven Werts» eines Grundstücks, der vom Finanzamt als unterster Grenzwert für die Steuerbemessung festgelegt wird. Dieser Grenzwert, der anhand von objektiven Kriterien wie Lage und Grösse der Immobilie ermittelt wird, war erfahrungsgemäss wesentlich niedriger als der reelle Kaufpreis des Grundstücks. Heutzutage kann der Grenzwert jedoch aufgrund der stark gefallen Immobilienpreise höher als der reelle Kaufpreis liegen. Steuerbefreiungen gibt es allerdings für natürliche Personen, für die das erworbene Eigentum den ersten Wohnsitz darstellen soll.

- Bei Neubauten, deren Baugenehmigung nach dem 1.1.2006 ausgestellt wurde, obliegt dem Käufer anstelle der Grunderwerbssteuer eine Umsatzsteuer (Foros Prostithemenis Axias). Der Umsatzsteuersatz beträgt 24 Prozent des Wertes der Immobilie. Für Privatpersonen gelten beim Erwerb des ersten Eigenheimes bestimmte Steuerbefreiungen je nach Familienstand.

Bezüglich des Besitzes von Immobilien gilt seit 2014 eine einheitliche Immobilienbesitzsteuer (ENFIA), die sich am Wert der Immobilie bemisst und aus einer Grund- und einer Zusatzsteuer besteht. Der Basissteuersatz beträgt zwischen EUR 0,001 und EUR 13,- pro Quadratmeter. Die Zusatzsteuer fällt für Privatpersonen erst ab einem Immobilienwert von EUR 200 000,- an, und der Zusatzsteuersatz beträgt zwischen 0,1 Prozent bis 1,15 Prozent des Wertes der Immobilie. Der Zusatzsteuersatz beträgt für juristische Personen 0,55 Prozent des Wertes der Immobilie.

Ferner wird jährlich die Gemeindevermögenssteuer (Dimotiko Telos Akinitis Periousias) von Gemeinden, Stadtgemeinden oder Landkreisen erhoben. Ihre Höhe beträgt je nach Beschluss des Stadtrates zwischen 0,25 Promille und 0,35 Promille der Fläche der Immobilie.

Beim Verkauf eines Grundstückes muss der Veräusserer, wenn er Privatperson ist, eine Kapitalertragssteuer (Foros Iperaxias) in Höhe von 15 Prozent auf die Differenz zwischen Erwerbspreis und Verkaufspreis der Immobilie entrichten. Der Steuersatz liegt allerdings höher, wenn die Privatperson drei oder mehrere Immobilienübertragungen innerhalb von zwei Jahren vornimmt. Wenn der Veräusserer ein Unternehmen ist, wird der Nettogewinn aus dem Verkauf der Immobilie dem Unternehmensgewinn addiert, der mit einem Steuersatz von 29 Prozent besteuert wird. Die Erhebung der Kapitalertragssteuer aus Immobilienübertragungen ist allerdings bis zum 31.12.2016 ausgesetzt und wird nicht vor dem 31.12.2017 in Kraft treten.

Griechisches Immobilienvermögen unterliegt der Erbschaftssteuer unabhängig davon, ob es einem Griechen oder einem Ausländer gehört. Die Steuer wird aufgrund von Steuerklassen je nach Verwandtschaftsgrad zum Erblasser berechnet. Für Kinder und Enkelkinder sowie Ehepartner gilt ein Freibetrag von EUR 150 000,-. Darüber hinausgehende Immobilienwerte der Erbmas-

se werden mit einem Prozent bis zu EUR 300 000,- besteuert.

Zu berücksichtigen sind im Übrigen die steuerlichen Belastungen der Einkünfte aus Grundstücken in Griechenland. Zwischen der Griechischen Republik und der Schweiz besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen (Gesetz 1502/1984), das seit dem 21.2.1985 in Kraft ist. Nach diesem Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) werden Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, das schweizerischen natürlichen oder juristischen Personen in Griechenland gehört, in Griechenland besteuert. Hierbei fällt insbesondere eine Sondersteuer auf Mieterträge an. Eigentümer einer Immobilie müssen daher jedes Jahr eine Steuererklärung einreichen.

Zusammenfassend kann man festhalten, dass der einzuschaltende Rechtsanwalt im Auftrag des Käufers insbesondere folgende Fragen zu klären hat:

- a) Liegen Erwerbsbeschränkungen für den Kauf einer Immobilien vor?
- b) Sind die baurechtlichen Normen berücksichtigt worden, insbesondere ob
 - aa) für das Grundstück eine Baugenehmigung vorliegt
 - bb) oder ob ein unbebautes Grundstück auch wirklich bebaut werden darf?
- c) Ist die Rechtslage der infrage kommenden Immobilie in den Grundbuch- und Katasterämter geprüft worden, insbesondere ob
 - aa) der Veräusserer tatsächlich rechtmässiger Eigentümer des Grundstücks ist
 - bb) bzw. ob bezüglich der Immobilie Belastungen, Beschlagnahmen oder Veräusserungsbeschränkungen bestehen?
- d) Wurde der Grundstückskaufvertrag sorgfältig ausgestaltet?