

## **Bedingungen und Richtlinien fuer den Kauf einer Immobilie in Malta**

Wenn sich der Kunde fuer eine Immobilie entschieden hat und Preis und Rahmenbedingungen vereinbart sind, wird ein Convenium/Vorvertrag vom Verkäufer und Käufer unterschrieben. Diese Vereinbarung verpflichtet beide Seiten zum Kauf/Verkauf der Immobilie zu den vereinbarten Konditionen. Der Abschluss des Verkaufs mit Unterschrift auf der notariellen Urkunde hängt jedoch von der Prüfung der Besitzrechte und der Ausstellung eventuell notwendiger Genehmigungen ab. Alle Vereinbarungen und Verträge werden in der englischen Sprache verfasst.

Bei der Unterschrift des Vorvertrages muss eine Summe in der Höhe von 10% des Kaufpreises beim Notar oder Makler (je nach Wunsch des Kunden) hinterlegt werden. Diese Anzahlung ist zugunsten des Verkäufers, wenn der Käufer den Abschluss des Kaufs ohne gültigen Rechtsgrund storniert.

Der Vorvertrag hat eine gesetzlich vorgeschriebene Laufzeit in der Regel von drei Monaten, es sei denn es wurde zwischen den Parteien anders vereinbart. In dem Zeitraum zwischen der Unterschriftsleistung auf dem Vorvertrag und der abschließenden notariellen Urkunde veranlasst der Notar im Auftrag des Käufers die notwendigen Recherchen und klärt die korrekten Besitzrechte. Falls notwendig, reicht er auch die Anträge zum Kauf der Immobilie beim Finanzministerium ein.

Sind die erforderlichen Genehmigungen erteilt und die Besitzrechte der Immobilie geklärt, wird der Kaufvertrag vom Notar des Käufers aufgesetzt. Der restliche Kaufpreis, sowie Stempelgebühren und Gerichtskosten sind bei der Vertragsunterzeichnung zu entrichten, wenn das Eigentum der Immobilie auf den Käufer übergeht. (1% der Stempelgebühr ist bereits beim Abschluss des Vorvertrags zu bezahlen).

### **Kosten**

- Dokumentengebühr 5%
- Notarkosten 1% ca.
- Recherchen und Registrierung €465.87 ca.
- Gebühren beim Finanzministerium €232.94

**Hinweis:** Die oben aufgelisteten Kosten sind vom Käufer zu tragen, die Maklergebühr hingegen übernimmt der Verkäufer.

## **Bedingungen fuer den Immobilienkauf fuer auslaendische Personen**

- Individuen, die nicht Bürger der EU-Länder sind, können eine Immobilie nur dann erwerben, wenn sie zuvor die entsprechende Erlaubnis bezueglich auf Kapitel 246 des Maltesischen Gesetzes von Finanzministerium eingeholt haben.
- Bürger der EU-Mitgliedsstaaten inklusive Maltesische Staatsbürger, die nicht ununterbrochen für eine Mindestdauer von fünf Jahren in Malta gewohnt haben, brauchen eine Genehmigung in Bezug auf Kapitel 246 des Maltesischen Gesetzes, um Immobilien als Zweitwohnsitz oder Ferienobjekt zu erwerben.

Die entsprechende Genehmigung wird innerhalb von sechs Wochen erteilt und hat folgende Bedingungen und Konditionen:

- a) Der Wert der Immobilie darf im Falle einer Wohnung/Doppeletagenwohnung nicht unter €101,551 und im Falle eines Hauses nicht unter €169,205 liegen. Diese Grenzwerte sind an den Preisindex gebunden und sind deshalb Veränderungen unterworfen.
- b) Die Immobilie darf ausschließlich vom Antragsteller und seiner Familie zur Bewohnung genutzt werden. Diese Bedingung wird hinfällig, wenn der Antragsteller die Erlaubnis zum Vermieten erhält.
- c) Die erworbene Immobilie darf nicht anders als eine geschlossene Wohneinheit /ein Wohnhaus verkauft oder strukturell verändert werden.

Die oben genannten Personen dürfen nicht mehr als ein Immobilienobjekt in Malta und Gozo besitzen. Es gibt Ausnahmen in speziellen Gebieten. Wenn ein Antragsteller eine Immobilie in Malta erworben und bereits wieder verkauft hat und danach eine neue erwerben will, bedarf auch dieses der Genehmigung des Finanzministeriums. Antragsteller, die bereits eine Immobilie besessen haben, werden normalerweise bevorzugt behandelt. Bedingung ist, dass die erste Immobilie verkauft ist.

- Eu-Bürger, die im Zeitraum vor dem Kauf bereits mindestens fünf Jahre ununterbrochen in Malta gewohnt haben, können ohne Einschränkung und ohne Einholung einer Erlaubnis mehr als eine Immobilie erwerben.
- EU-Bürger, die nicht mindestens fünf Jahre in Malta gewohnt haben, aber vorhaben, Ihren Hauptwohnsitz nach Malta zu verlegen, benötigen keine Erlaubnis im Hinblick auf Kapitel 246. Auch für den Kauf von einer Immobilie, die einer Geschäftstätigkeit oder dem Angebot einer Dienstleistung dienen soll, wird eine solche Genehmigung nicht benötigt.

## **Kauf durch Körperschaften**

- Eine Körperschaft, mit Ausnahme einer Handelsgesellschaft, die in einem EU-Mitgliedsstaat gegründet wurde und von dort operiert, kann uneingeschränkt Immobilienbesitz, der dem Zweck ihrer Gründung dient, erwerben, sofern sie direkt von EU-Bürgern kontrolliert wird, die mindestens fünf Jahre ununterbrochen in Malta gelebt haben.
- Eine Handelsgesellschaft, die in einem EU-Mitgliedsstaat -inklusive Malta- gegründet wurde und von dort operiert, kann uneingeschränkt Immobilienbesitz, der dem Zweck ihrer Gründung dient, erwerben, sofern die Gesellschaft von einem oder mehreren EU-Bürger(n) kontrolliert wird, der mindestens 75% des Stammkapitals hält und mindestens fünf Jahre ohne Unterbrechung in Malta gewohnt hat.
- Jede andere Körperschaft benötigt eine Genehmigung, welche nur dann erteilt wird, wenn die Immobilie für ein industrielles oder touristisches Projekt benötigt wird oder als Beitrag zur Entwicklung der Maltesischen Wirtschaft verstanden wird. Eine Genehmigung für den Kauf einer Immobilie kann verweigert werden, wenn diese als geschichtlich bedeutend angesehen wird.

Für den Erwerb von Immobilien werden von allen führenden Banken in Malta Hypotheken angeboten.