

cash

CASH Die Wirtschaftszeitung der Schweiz vom 28.03.2002 Seite 71

Ab in die Geronto-Kommune!

Eine 13-köpfige Gruppe aus Winterthur plant das gemeinsame Alter und hat ein Haus im Piemont gekauft.

Der gute Wein, das südliche Klima und viel Natur locken die Touristen ins Piemont. Wer in Italien ein Ferienhaus kaufen will, muss jedoch einiges beachten. Eine Gruppe von 13 Freunden aus Winterthur erzählt von ihren Erfahrungen in Clavesana.

«Wollen wir unseren Lebensabend im Altersheim oder lieber in Südfrankreich verbringen?» Es war ein kalter und trüber Sonntagnachmittag vor gut zehn Jahren, als sich zwei Winterthurer diese Frage stellten. Noch am gleichen Abend verfassten sie einen Brief an Freunde und Bekannte. Ihre Idee: Zusammen ein Haus in Südfrankreich als Alterssitz kaufen. Das Echo war gross, und die Interessierten schauten sich von da an während ihrer Ferienreisen nach geeigneten Objekten um. Bald war aber klar, dass Häuser in Südfrankreich den Rahmen von 15 000 Franken pro Teilhaber sprengten. Über Zeitungsinserate stiess die Interessengruppe auf Immobilien im günstigeren Piemont. Doch die meisten Objekte erwiesen sich als «bessere Ruinen». Erst als schon niemand mehr daran glaubte, fand sich schliesslich in einem kleinen Dorf namens Clavesana doch noch das passende Haus. «Obwohl bei der Besichtigung dichter Nebel herrschte, waren wir uns sofort sicher, das Richtige gefunden zu haben», sagt Alfred Rüegg, einer der heutigen Teilhaber. Eine zweite Besichtigung bestätigte den Eindruck: Das einseitig angebaute herrschaftliche Haus mit zwei Stockwerken, ausreichend Platz, unverbaubarer Aussicht übers Tal und einem grossen Garten gefiel.

Wie man die ungeschriebenen Gesetze kennen lernt

Parallel zu den Verkaufsverhandlungen vor Ort suchten die 13 Teilhaber in der Schweiz nach einer geeigneten Rechtsform. «Wir wollten uns für den schlechtesten Fall absichern», erinnert sich Mona Schwager, eine der Mitbesitzerinnen. Eine Interessengemeinschaft erwies sich als passende Lösung. In Italien selbst traten die Teilhaber als gleichberechtigte Käufer auf - nach dem Rat der ortsansässigen Immobilienmaklerin die einfachste Möglichkeit. Noch vor den Verkaufsverhandlungen hatten sich die Hauskäufer in der Schweiz bei einem Juristen über mögliche Fallstricke beim Immobilienkauf in Italien erkundigt. «Diese Beratung und die Tatsache, dass die Maklerin im Piemont Deutsch sprach, hat die Sache vereinfacht», sagt Mitbesitzer Matthias Schlumpf.

Überraschungen hätten sie trotzdem immer wieder erlebt, erinnert sich Schlumpf: So sei etwa nirgends schriftlich festgehalten gewesen, dass zwei kleine Nebenräume ihres Hauses auch von den Besitzern der Nachbargemeinschaft genutzt werden dürfen. «Die Einheimischen wissen über solche ungeschriebenen Gesetze einfach Bescheid, wir mussten diese Erfahrungen erst machen», sagt Schlumpf.

Hilft fast immer weiter: Nachbarn und Handwerker fragen

Das gilt auch für Bewilligungen beim Umbau. Hier haben die Schweizer Hausbesitzer ihre eigene Taktik entwickelt, um herauszufinden, was von den Behörden abgesegnet werden muss und wofür es keine Bewilligung braucht: Geben Handwerker und Nachbarn dieselbe Antwort, ist der Fall meist klar. Eine Strategie, mit der die Schweizer gut gefahren sind. «Bis jetzt hatten wir nie ein Problem», sagt Schlumpf.

Nach neun Jahren ziehen die 13 Hausbesitzer eine positive Bilanz. Ob sie je ihre alten Tage in Clavesana verbringen werden, ist zwar noch unklar. Doch das gemeinsam genutzte Ferienhaus hat sowieso seine Vorteile: «Man könnte sich auf diese Weise gleich mehrere Ferienhäuser leisten», sagt Mitbesitzer Alfred Rüegg.

Fünf Tipps für den gemeinsamen Ferienhauskauf

1. Nur Objekte mit ausreichend Platz kaufen, um Engpässe bei der Belegung zu vermeiden.
2. Gesellschaft, Genossenschaft, Verein oder AG - für die gemeinsame Nutzung eines Hauses sind verschiedene Rechtsformen möglich.
3. Der Vertrag zwischen den Mitbesitzern sollte Ausstiegsszenarien für die Beteiligten enthalten.
4. Die Belegung sollte klar geregelt sein, um Streitigkeiten zu vermeiden.
5. Die Verwaltung des Hauses in verschiedene Verantwortungsbereiche aufgliedern und diese an einzelne Mitbesitzer delegieren.

Allgemeines zum Hauskauf in Italien:

- Im Gegensatz zur Schweiz werden beim Immobilienkauf in Italien zwei Verträge abgeschlossen: der Vorvertrag (contratto preliminare) und der Kaufvertrag (atto di compravendita). Der Vorvertrag hält die Kaufabsicht und den zu bezahlenden Preis fest. Die im Vorvertrag genannte Summe ist im Normalfall höher als diejenige im späteren Kaufvertrag. Damit sparen Käufer und Verkäufer Steuern, die Preisdifferenz wechselt dann in bar die Hand.
- Abgewickelt wird ein Immobilienkauf immer über einen Notar. Für Käufer ohne gute Italienischkenntnisse empfiehlt sich ein deutschsprachiger Notar oder eine vorgängige Übersetzung des Vertrages. Die Kosten für den Notar betragen rund zwei Prozent des Kaufpreises.
- Beim Immobilienkauf in Italien fallen Kataster-, Hypothekar- und Registergebühren an. Diese belaufen sich auf rund 10 Prozent des Kaufpreises.
- Wer in Italien eine Immobilie besitzt, zahlt Grund- und Einkommenssteuern - unabhängig davon, ob es sich um einen Erst- oder Zweitwohnsitz handelt. Basis für beide Steuern ist der Katasterertrag, der aus der Lage, dem Typ und der Ausstattung der Immobilie sowie der Anzahl Räume errechnet wird.
- Italien kennt kein Grundbuch, sondern nur ein Immobilienregister, in dem Personen verzeichnet sind, die Immobilien besitzen. Dieses Register ist aber nicht rechtsverbindlich. Um sicher abzuklären, welche Lasten, Pflichten und Rechte mit dem Kauf einer Liegenschaft verbunden sind, müssen nicht weniger als sieben Register durchgesehen werden. Das wichtigste ist dabei das Eigentümerregister (certificato storico ventennale), das aufzeigt, ob der eingetragene Besitzer auch der rechtmässige Eigentümer ist. Für die Durchsicht aller Register lohnt sich der Beizug von Fachleuten.

Klima, Verkehrsverbindungen:

- Klima: Das Klima im Piemont ist vergleichbar mit demjenigen des Tessins. Warme Sommer mit bis zu 35 Grad und milde Winter.
- Bahn: Regelmässige Verbindungen über Mailand und Turin. Die Haupttäler des Piemonts sind mit Bahn- oder Buslinien erschlossen.
- Auto: Über Chiasso nach Turin und weiter ans Ziel.
- Verbindungen vor Ort: Das Angebot des öffentlichen Verkehrs ist abseits der Hauptachsen dürftig. Die «Macchina» (Auto) ist in Italien das Hauptverkehrsmittel.

Buchtipps:

- «Ab ins Ausland», Beobachter-Buchverlag, 36.80 Franken.
- «Immobilien in Italien», Oliver Koch, Compact-Verlag, 34.20 Franken.
- «Erwerb und Verkauf von Immobilien in Italien», Doris Reichel, 122 Franken. Zu bestellen bei Immobilien Business Verlags AG, Zürich, Fax 01 262 27 80, www.immobilienbusiness.ch.

Reto Westermann

Alle Rechte vorbehalten: (c) Ringier AG CASH-Verlag