

# Die Aufgaben des deutschen Notars beim Immobilienerwerb in Italien

München, 19. Oktober 2023

Dr. Martin T. Schwab  
Notar in München

## Welche Rechtsform für Erwerb?

### 1. Natürliche Personen

- Einfache Gestaltung
  - Kauf in EU-Mitgliedsstaat unter Kapitalverkehrsfreiheit (Art. 63 Abs. 1 AEUV)
  - Erforderlich: italienische Steuernummer
  - Geringere Transaktionskosten
- **Nachteile:**
- Auseinandersetzung bei Scheidung/Tod
  - Risiko der steuerlichen Ansässigkeit In Italien
  - Gewöhnlicher Aufenthalt in Italien im Erbfall?

## Exkurs: Vererbung einer Immobilie in Italien

### Für Sterbefälle seit 17. August 2015 EuErbVO (EU Nr. 650/2012)

- **Domizilprinzip:** Anknüpfung des Erbstatutes an den letzten gewöhnlichen Aufenthalt des Erblassers (und nicht mehr an die Staatsangehörigkeit des Erblassers)
- keine Definition des Aufenthalts in der EuErbVO
- **Anhaltspunkte nach EG Nr. 23:**
  - Gesamtbeurteilung der Lebensumstände des Erblassers in den Jahren vor seinem Tod und im Zeitpunkt des Todes
  - Berücksichtigung aller relevanten Tatsachen
  - Dauer des Aufenthaltes in einem Staat
  - Regelmäßigkeit des Aufenthaltes
  - Sonstige Umstände und Gründe für den Aufenthalt
- Vorrang der sozialen Verbindungen, EG Nr. 24
- Ausweichklausel des Art. 21 Abs. 2 EuErbVO: engere Bindung zu anderem Staat
- OLG München: Aufenthaltswille maßgeblich, subjektive Kriterien

## Exkurs: Vererbung einer Immobilie in Italien

### Möglichkeit der Rechtsnachwahl nach Art. 22 EuErbVO

- Anknüpfung an den gewöhnlichen Aufenthalt trägt der gewachsenen Mobilität Rechnung, jedoch Rechtsunsicherheit der Anknüpfung
- Empfehlung: **Rechtswahl** oder Dokumentation des gewöhnlichen Aufenthalts
  - Wahl des Rechts des Staates, dem der Erblasser angehört:
    - im Zeitpunkt der Rechtswahl
    - im Zeitpunkt des Todes
  - Jedoch nicht Wahl des **Domizilstaats** möglich
  - Bei **Doppelstaatsbürgern**: Wahl des Rechts eines der Staaten, dem der Erblasser angehört
  - Rechtswahl durch **Verfügung von Todes wegen**

## Welche Rechtsform für Erwerb?

### 2. Rechtsträger mit Sitz in Deutschland

- europäische Niederlassungsfreiheit nach Art. 49 AEUV ermöglicht Investition auch durch deutschen Rechtsträger
  - damit bekannter Rechtsrahmen: deutsches Gesellschaftsrecht, Gesellschaftsvertrag
  - Einsatz von GmbH, UG (haftungsbeschränkt), AG, KGaA, oHG, KG, insbesondere auch GmbH & Co. KG, grundsätzlich unproblematisch möglich
  - Möglichkeit zur Errichtung einer Zweigniederlassung mit Eintragung in Italien
  - Ab 1. Januar 2024 (nach Inkrafttreten MoPEG) eGbR, Nachweis durch Eintragung im Gesellschaftsregister
    - dabei nun auch Verwaltungssitz in Italien möglich,
    - Vertragssitz in Deutschland, § 706 Satz 2 BGB n.F.
- **Mögliche Nachteile:**
- kulturelle und sprachliche Anerkennung
  - steuerliche Beurteilung als Betriebsstätte

## Welche Rechtsform für Erwerb?

### 3. Supranationaler Rechtsträger

- für wirtschaftliche Aktivitäten in mehreren Mitgliedsstaaten der EU Einsatz einer Societas Europae (SE) oder künftig einer weiteren supranationalen Rechtsform
- in Deutschland ist SE anerkannte Rechtsform: mehr als 400 operative SE
- insbesondere für börsennotierte Unternehmen, große Mittelständler, insbesondere auch als Sonderform SE & Co. KGaA
- In Italien selten verwendet., aber u.a. Galleria di Base del Brennero – Brenner Basistunnel BBT SE mit Sitz in Bozen
- anwendbares Recht richtet sich nach u.a. nach SEVO, SE-RL und entsprechendem Ausführungsgesetz, nationalem Aktienrecht
- Nachweis der Existenz und Vertretung durch Auszug aus dem deutschen Handelsregister möglich
- Sitzverlegung nach SE-VO möglich

## Welche Rechtsform für Erwerb?

### 4. Rechtsträger mit Sitz in Italien

- Rechtsträger mit Sitz in Italien
- Gründung als Projektgesellschaft
- Gründung einer Tochtergesellschaft mit deutscher Holdinggesellschaft, damit insbesondere geeignet für Bündelung mehrerer Gesellschafter in Deutschland
- Zeitliche Beschleunigung durch Erwerb von Vorratsgesellschaften?
- Videobeurkundung der Gründung von Deutschland aus?

➤ Vorteil durch leichtere Anerkennung in Italien

#### **aber:**

- doppelte Strukturen, damit höherer Aufwand, jedoch Anwendung der Mutter-Tochter-Richtlinie für Gewinnausschüttungen in Italien
- ausländischer Rechtsrahmen, aber evtl. deutsche Holdinggesellschaft

## Welche Rechtsform für Erwerb?

### 5. Wechsel eines Rechtsträger nach Italien

- Grenzüberschreitende Verschmelzung auf Rechtsträger mit Sitz in Italien nach § 305 UmwG ff. UmwG und italienischem Recht
- Grenzüberschreitende Spaltung oder Formwechsel nach § 320 bzw. 333 UmwG

#### **Nachteile:**

regelmäßig hoher Aufwand, durch streng formalisiertes Verfahren in Deutschland und Italien, rechtliche und steuerliche Beratung in beiden Ländern erforderlich, Nachversteuerungs-Themen

## Aufgaben des Notars bei Erwerb

### 1. Gründungs-/Erwerbsvollmacht

- (zweisprachige) notarielle Beglaubigungen/Beurkundungen von Vollmachten
- Bescheinigung über Existenz- und Vertretung des deutschen Rechtsträgers
- zur Erleichterung der KYC-Prüfung Bescheinigung über Gesellschafterliste oder Auszug aus dem deutschen Transparenzregister

### 2. Anerkennung deutscher Urkunden in Italien

- Deutsch-italienischer Vertrag vom 7. Juni 1969 über den Verzicht auf die Legalisation von Urkunden (BGBl. 1974 II S. 1069, 1975 II S. 660):  
Verzicht auf Legalisation öffentlicher Urkunden, die in Deutschland durch einen Notar errichtet wurden. Auch Apostille nach Haager Übereinkommen nicht erforderlich.

## Aktuelle Themen in der Praxis

- Vollmachtstatut: Vorrang des italienischen Rechts als *lex fori*, daher beispielsweise Beurkundung und Hinzuziehung von Zeugen für Schenkungsvollmachten, Beurkundung von Gründungsvollmachten
- Anwendbarkeit von § 181 BGB bei Gründung einer Tochtergesellschaft in Italien mit personenidentischen Geschäftsführern
- Unterschiedliches Verständnis über Güterstände:  
Zugewinnngemeinschaft ist von ihren Wirkungen einer Errungenschaftsgemeinschaft (*comunione dei beni*) nicht ähnlich, sondern eher einer Gütertrennung nach italienischem Recht (*separazione dei beni*)
- Anerkennung zweisprachiger Urkunden in Italien
- Unterschiedliches Verständnis von Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis
- Anerkennung digital beglaubigter Vollmachtsurkunden (Blockchain-Vollmachten-Identifizierung)

## Aktuelle Literaturhinweise

- *Aigner*, Der Notar im Gesellschaftsrecht Italiens, MittBayNot 2020, 103
- *Aigner*, Die Form der Vollmacht für Italien – insbesondere im Immobilien- und Gesellschaftsrecht, MittBayNot 2020, 311
- Kindler, Immobilienerwerb in Italien, MittBayNot 2000, 265
- Frank/Wachter (Hrsg.), Handbuch Immobilienrecht in Europa, 2. Aufl. 2015, Kap. 8



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Notare Dr. Schwab - Dr. Weiler  
Pacellistraße 14/I  
80333 München  
Telefon +49-89-24 29 39 70  
[www.schwab-weiler.de](http://www.schwab-weiler.de)