

Nordzypren-Kauf-Checkliste

Die Punkte, die über einen sicheren oder einen problematischen Kauf entscheiden. Quellenbasiert zusammengetragen, ehrlich, ohne Verkaufsdruck. Alle Werte sind Richtwerte und ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung.

1 Titel und Objekt prüfen

- ☐ Title Deed (Kocan) unabhängig prüfen lassen, welcher der vier Typen liegt vor?
- ☐ **Vor-1974-Titel meiden** oder sehr genau prüfen, das höchste Einzelrisiko.
- ☐ Eigenen, unabhängigen Anwalt beauftragen, nicht den des Verkäufers oder Bauträgers.
- ☐ Bauträger-Historie prüfen: fertiggestellte und laufende Projekte.

2 Kosten realistisch rechnen

- ☐ Nebenkosten von rund **15 bis 21 Prozent** einplanen, nicht die beschönigten 8 bis 13 Prozent.
- ☐ Übertragungsgebühr ca. 9 Prozent (Ausländer, seit 15.05.2025), KDV 5 Prozent, Stempel 0,5 Prozent.
- ☐ Transformatorgebühr rund 3.000 GBP und Anwalt rund 1.000 bis 1.500 Euro einkalkulieren.
- ☐ Keine Zahlung vor der unabhängigen Anwaltsprüfung.

3 Vertrag und Genehmigung

- ☐ Kaufvertrag beim Grundbuchamt **registrieren** lassen, Schutz vor Doppelverkauf.
- ☐ Permission to Purchase (PTP) einplanen, die Erwerbsgenehmigung des Ministerrats.
- ☐ Kaufobergrenzen prüfen (Reform 2025/2026, Richtwert bis 3 Wohnungen), Stand am Amtsblatt verifizieren.

4 Off-Plan und Neubau

- ☐ Zahlungsplan an den echten Baufortschritt koppeln, nicht an Kalenderdaten.
- ☐ Fertigstellungstermin und Verzugs klauseln schriftlich festhalten.
- ☐ Absicherung der Anzahlungen prüfen, etwa Bankgarantie oder Treuhand.

5 Steuer für Käufer aus Deutschland

- ☐ Kein Doppelbesteuerungsabkommen: Mieteinnahmen sind in Deutschland **voll steuerpflichtig** (Anlage V).
- ☐ Vor Ort gezahlte Steuer nach §34c anrechenbar (Anlage AUS), es gibt keinen Progressionsvorbehalt.
- ☐ Vor dem Kauf mit einem auf internationales Steuerrecht spezialisierten Steuerberater klären.

Unsicher bei einem Punkt? Sprechen wir darüber.

Kostenlose, deutschsprachige Erstberatung. Kein Verkaufsdruck, ehrliche Einordnung.

calendly.com/beratungsgespraech-mithat