

EIGENTUMSRECHT À LA FLORIDA

Grundeigentum in Florida zu erwerben ist für viele ein Traum. Doch was ist aus juristischer Sicht zu berücksichtigen, wenn man sich mit dem Gedanken eines eigenen Ferienhauses im Sunshine State trägt? Die Rechtsanwältin Sonja K. Burkard fasst die wichtigsten Punkte zusammen.

VON SONJA K. BURKARD



Photo: Nogue (1)

★ Als Ausländer können Sie prinzipiell Grundeigentum in Florida erwerben, dies allein gibt Ihnen jedoch kein Bleiberecht in den USA und stellt auch keine Basis für die Beantragung eines Visums dar.

★ Die beabsichtigte Nutzung des Grundeigentums – ob lediglich privat als Ferienimmobilie, als Investmentobjekt zur Vermietung oder im Rahmen eines Firmeninvestments zur Erlangung eines Visums – diktiert die weitere Vorgehensweise.

★ Wenn Sie Grundeigentum in Florida erwerben wollen, sollten Sie vorab überlegen, ob Sie es in Ihrem Namen, im Namen Ihres

Ehepartners und/oder Ihrer Kinder oder anderer Personen oder im Namen einer Firma oder eines Trusts erwerben wollen. Wer der Eigentümer ist, ist im Falle eines Verkaufs oder Vererbens nicht nur in steuerlicher Hinsicht von Bedeutung.

★ Beim Erwerb von Grundeigentum sind in der Regel verschiedene Parteien involviert: Makler, Steuerberater, Anwälte (unter Umständen auch Immigrationsanwälte), »closing agents« und »title insurances« (Rechtstitelversicherungen), die Ihnen jeweils ihre rechtlich relevanten Dokumente zur Unterschrift vorlegen werden. Wesentlich ist, dass

Sie keine Dokumente unterzeichnen, ohne sich zuvor umfassend in allen Disziplinen beraten zu lassen, um Ihre Rechte und Pflichten genau zu kennen.

Diesbezüglich sollten Sie alle Verträge vor Unterzeichnung anwaltlich überprüfen und sich erläutern lassen. Insbesondere sollten Sie wissen:

- ★ Wen vertritt der Makler – den Käufer, den Verkäufer oder beide Parteien?
- ★ Wie hoch ist die Maklercourtage und wer zahlt sie?
- ★ Wie lange ist der Maklervertrag gültig? Kann er vorzeitig aufgehoben oder gekündigt werden? Mit welchen Konsequenzen?
- ★ Welche Fristen und Vereinbarungen enthält der Kaufvertrag im Detail (zum Beispiel Rücktrittsrechte, Gewährleistungen)?
- ★ Ist der Verkäufer Ausländer? (In diesem Fall kommt die FIRPTA-Regelung zur Anwendung, die den Käufer verpflichtet, 15 Prozent der Kaufsumme an die Steuerbehörden abzuführen.)
- ★ Befindet sich das Kaufobjekt in einer Eigentümergemeinschaft («homeowner association», «HOA»), an deren Regelungen Sie gebunden sind und deren Gebühren und anteilige Kosten Sie zu zahlen haben?
- ★ Hat Ihr Anwalt überprüft, ob das Grundeigentum durch Rechte Dritter belastet ist, ob die Grundsteuern gezahlt und ob Pfandrechte im Grundbuch eingetragen wurden?
- ★ Liegt ein Gutachten eines Landvermessers («survey») vor und ist das Gebäude von einem «home inspector» auf Schäden untersucht worden (Struktur des Gebäudes, Dach, Elektrik, Wasserleitungen et cetera)?
- ★ Sind die Unterlagen der Rechtstitelversicherung («title commitment», «police» et cetera) und die Eigentumsübertragungsdokumente («closing documents» wie zum Beispiel «warranty deed» beziehungsweise «quitclaim deed», «closing disclosure», «bill of sale», «affidavit of title» (eidesstattliche Versicherung durch Käufer und Verkäufer)) anwaltlich überprüft und Ihnen erläutert worden?

Dieser Artikel stellt keine Rechtsberatung dar, sondern dient ausschließlich der allgemeinen Information.



Sonja K. Burkard ist Gründerin der Kanzlei BURKARD LAW FIRM, P. A. in Fort Myers. Sie ist anwaltlich zugelassen in Deutschland, Florida und New York. Telefon (239) 791-4400
E-Mail info@burkardlawfirm.com