

So läuft der Kauf von Off-Plan-Immobilien auf Zypern

In sechs Schritten von der Reservierung bis zur Eigentumsurkunde

1 Reservierung und Unterlagen

Die gewählte Einheit wird für Sie blockiert, meist für ein bis zwei Wochen, gegen eine Reservierungsgebühr (üblich sind 5.000 bis 10.000 €). Lassen Sie sich schriftlich geben, unter welchen Bedingungen sie zurückfließt. Dazu benötigen wir Ausweis, Adressnachweis und einen Nachweis zur Herkunft der Mittel (Geldwäscheprüfung).

2 Eigener Anwalt

Beauftragen Sie jetzt einen unabhängigen Anwalt, der nur Ihre Interessen vertritt. Er prüft, ob das Grundstück dem Bauträger gehört und frei von Belastungen ist, ob die Baugenehmigung vorliegt und ob der Vertrag fair ist.

3 Kaufvertrag und Anzahlung

Der Kaufvertrag (Sales Agreement) wird in der Regel innerhalb weniger Wochen unterzeichnet. Mit der Unterschrift ist die erste Rate fällig, der Rest wird nach dem Baufortschritt in Raten bezahlt.

4 Eintragung beim Grundbuchamt

Der Vertrag wird beim Grundbuchamt (Land Registry) registriert. Das schützt Sie, falls die Einheit nochmals verkauft wird oder der Bauträger in Schwierigkeiten gerät. Er sichert Ihren Anspruch, auch wenn die Eigentumsurkunde erst später kommt.

5 Bauphase und Ratenzahlung

Sie zahlen die Raten laut Zahlungsplan. Auf Wunsch begleite ich Sie bei Baustellenbesuchen und halte Sie über den Fortschritt auf dem Laufenden.

6 Übergabe und Eigentumsurkunde

Nach Fertigstellung nehmen Sie die Einheit ab. Die Eigentumsurkunde (Title Deed) wird auf Ihren Namen ausgestellt. Auf Wunsch übernimmt eine Verwaltung die Vermietung.

Kosten im Überblick (Stand September 2026)

- **Mehrwertsteuer:** 19 %. Ermäßigt 5 % nur beim Neubau als Hauptwohnsitz, für die ersten 130 m² und bis 350.000 € Gesamtwert, nach aktuellem Stand nur noch bis Ende 2026. Bei Kapitalanlage gelten 19 %.
- **Übertragungsgebühren:** entfallen beim Neubau mit Mehrwertsteuer.
- **Stempelsteuer:** seit dem 1. Januar 2026 entfallen.
- **Anwalt:** üblich ca. 1 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer.

Allgemeine Übersicht zur Orientierung, ohne Gewähr und keine Rechtsberatung. Sätze und Freibeträge ändern sich, verbindlich ist, was Ihr Anwalt zum Zeitpunkt des Kaufs bestätigt.