

#1 IMMOBILIEN KÄUFER GUIDE MONACO

Der ultimative Immobilien Käufer Guide für Monaco

Inhaltsverzeichnis

- Monaco Regierungssystem
- Verwaltungsgliederung Monaco
- Fontvieille
- Jardin Exotique
- La Condamine
- La Rousse
- Larvotto
- Les Moneghetti
- Monaco Ville
- Monte Carlo
- Ravin de Sainte Dévote
- Klima
- Bevölkerung
- Sprachen
- Leben in Monaco
- Reisen
- Wirtschaftslage BIP
- Immobilienmarkt
- Ventes (Erstverkäufe)
- Reventes (Wiederverkäufe)
- Quadratmeterpreis Monaco
- Steuersystem
- Besteuerung von natürlichen Personen
- Erbschaftssteuer
- Unternehmensbesteuerung
- Immobilien Mehrwertsteuer
- Gesetze 887, 1291, 1235
- Der Kaufprozess: Angebote / Abwicklung
- Die Rolle des Notars
- Immobilien Kaufnebenkosten
- Bezahlung des Kaufpreises
- Verhandlungen über den Verkaufspreis
- Besichtigung der Immobilie
- Einreise und Aufenthaltsdauer
- Niederlassungsbedingungen
- Die Aufenthaltserlaubnis
- Niederlassungsstatus

(Link`s für online Ansicht)

Monaco Regierungssystem

Das Fürstentum Monaco ist eine Erbmonarchie. Das Staatsoberhaupt ist Fürst Albert II. Das Regierungssystem ist eine konstitutionelle Monarchie. Monaco liegt an der Cote d'Azur. Der einzige Nachbarstaat ist Frankreich.

Verwaltungsgliederung Monaco

Das Fürstentum besteht aus einer einzigen Gemeinde, nämlich Monaco. Monte-Carlo, das oft als die Hauptstadt des Fürstentums bezeichnet wird, ist ein Stadtbezirk von Monaco. Seit dem 13. September 2013 besteht das Fürstentum aus neun Stadtbezirken. Diese sind in alphabetischer Reihenfolge:

Fontvieille

Jardin Exotique

La Condamine

La Rousse

Larvotto

Les Moneghetti

Monaco-Ville

Monte-Carlo

Ravin de Sainte-Dévote

(Link's für online Ansicht)

Fontvieille

Fontvieille ist der südlichste Stadtbezirk des Fürstentums. Die Fläche von Fontvieille beträgt 23,95 Hektar. Fontvieille wurde auf künstlich aufgeschüttetem Terrain errichtet. Der Grundstein wurde 1981 gelegt. In Fontvieille befinden sich das Sportstadion Louis II., ein Hubschrauberlandeplatz und ein Shoppingcenter. Außerdem verfügt Fontvieille über einen eigenen Hafen.

[Informationen Fontvieille Monaco](#)

[Immobilien Fontvieille Monaco](#)

(Link's für online Ansicht)

Jardin Exotique

Der Stadtbezirk „Jardin Exotique“ hat eine Fläche von 23,49 Hektar. Der Namensgeber des Stadtbezirks ist der botanische Garten von Monaco. Da der Stadtbezirk etwas höher gelegen ist, bietet er einen Panoramablick auf Monaco und das Meer. Bekannte Orte oder Gebäude sind das Princess Grace Hospital oder Patio Palace.

[Informationen Jardin Exotique Monaco](#)

[Immobilien Jardin Exotique Monaco](#)

(Link's für online Ansicht)

La Condamine

La Condamine hat eine Fläche von 29,58 Hektar. Er umschließt den Hafen Port Hercule. Außerdem befindet sich dort das Start- und Zielgelände des Formel-1-Rennens (Grand Prix de Monaco). Das öffentliche Schwimmbad, Stade Nautique Rainier III, liegt in der Nähe des Hafens. Abseits des Hafens befinden sich viele kleine und verwinkelte Gassen, die mit Restaurants, Bars und Geschäften aufwarten. Bekannte Gebäude oder Orte sind Palais Heracles oder Ermanno Palace.

[Informationen Condamine Monaco](#)

[Immobilien Condamine Monaco](#)

(Link's für online Ansicht)

La Rousse

La Rousse hat eine Fläche von 17,69 Hektar. La Rousse liegt am westlichen Ende des Fürstentums. Es wird als typisches Wohnviertel bezeichnet. Eine besondere Attraktion in diesem Stadtbezirk ist der neugebaute Wolkenkratzer „Tour Odéon“.

[Informationen La Rousse Monaco](#)

[Immobilien La Rousse Monaco](#)

(Link's für online Ansicht)

Larvotto

Der Stadtbezirk Larvotto hat eine Fläche von 21,79 Hektar. Larvotto liegt unmittelbar am Meer und ist für seine Strandgrundstücke bekannt. Bekannte Orte und Gebäude in Larvotto sind Jimmy'z, das Grimaldi-Forum, 21 Princess Grace, Houston Palace oder Bahia.

[Informationen Larvotto Monaco](#)

[Immobilien Larvotto Monaco](#)

(Link's für online Ansicht)

Les Moneghetti

Les Moneghetti hat eine Fläche von 11,52 Hektar. Es liegt im Norden des Fürstentums. Mit La Condamine und Monte-Carlo ist der Stadtbezirk durch öffentliche Aufzüge, Stiegen und kleinen Wegen, die sich durch den Stadtbezirk schlängeln, verbunden.

[Informationen Moneghetti Monaco](#)

[Immobilien Moneghetti Monaco](#)

(Link's für online Ansicht)

Monaco Ville

le hat eine Fläche von 19,65 Hektar und ist der älteste Stadtbezirk des Fürstentums. Er wird heute als die Altstadt von Monaco bezeichnet. Die Monegassen nennen den Stadtteil „Le Rocher“ (der Felsen), da er auf einer felsigen Halbinsel zwischen den Häfen Port Hercule und Port de Fontvieille liegt. In Monaco-Ville befindet sich der Fürstenpalast der Grimaldis. Da Le Rocher 60 Meter aus dem Meer ragt, haben Sie von dort eine herrliche Aussicht. Weiter befinden sich das Ozeanographische Museum und die Kathedrale in Monaco-Ville.

[Informationen Monaco Ville Monaco](#)

[Immobilien Monaco Ville Monaco](#)

(Link's für online Ansicht)

Monte Carlo

Mit 43,68 Hektar ist Monte-Carlo der größte Stadtbezirk des Fürstentums. In Monte-Carlo befindet sich das Carré d'Or. Damit ist die Gegend um das berühmte Casino gemeint. Aber nicht nur das Casino liegt im Carré d'Or, sondern auch viele Geschäfte von Luxusmarken sowie Luxushotels sind dort zu finden. Bekannte Orte und Gebäude neben dem Casino sind The Park Palace, The Mirabeau oder Monte Carlo Star.

[Informationen Monte Carlo Monaco](#)

[Immobilien Monte Carlo Monaco](#)

(Link's für online Ansicht)

Ravin de Sainte Dévote

Ravin de Sainte-Dévote ist mit 2,35 Hektar der kleinste Stadtbezirk von Monaco. Das Tal bzw. die Schlucht liegt zwischen den Bezirken Monte-Carlo und Les Moneghetti. Besonderes Highlight ist die Kirche zur Heiligen Dévôte, der Schutzpatronin des Fürstentums. Ihr zu Ehren wird jedes Jahr Ende Januar ein Fest vor der Kirche veranstaltet.

[Informationen Ravin de Sainte Dévôte Monaco](#)

[Immobilien Ravin de Sainte Dévôte Monaco](#)

(Link's für online Ansicht)

Klima

In Monaco herrscht ein mildes, mediterranes Klima. Die Temperaturen sind das ganze Jahr über angenehm mild. Die Sommer sind trocken und die Winter sind mild und leicht regnerisch. Schnee oder Frost kommen in Monaco sehr selten vor, in der Regel ein bis zweimal in zehn Jahren.

Die durchschnittliche Temperatur lag in Monaco 2018 zwischen 15,5 und 20,3 Grad Celsius. In den Jahren 2014 bis 2017 lag sie zwischen 14,1 (als tiefster Durchschnittswert) und 19,9 (als höchster Durchschnittswert) Grad Celsius. Mit 92 Regentagen im Jahr 2018 hat es in Monaco etwas mehr geregnet als in den Jahren zuvor. Dem stehen jedoch gut 2.300 Sonnenstunden im Jahr 2018 gegenüber. Die Luft in Monaco gilt nach den Standards der EU-Richtlinie 2008/50 vom 21. Mai 2008 als rein (2018).

Bevölkerung

In Monaco leben Ende 2018 38.300 Personen. Nach der letzten Volkszählung im Jahr 2016 leben die meisten Personen in Monte-Carlo. In Monaco-Ville leben die wenigsten Personen. Der Anteil von Personen mit monegassischer Staatsbürgerschaft beträgt 22,5 Prozent (2016). Unter den anderen Nationalitäten ist die Anzahl von Franzosen am größten. In einem Ein- oder Zweipersonenhaushalt lebt jeweils ungefähr ein Drittel der Bevölkerung (37,8 bzw. 32,3 Prozent im Jahr 2016).

Einwohnerzahlen nach Stadtbezirken 2016

Stadtbezirk – Anzahl Einwohner – in Prozent

Monaco-Ville – 1.064 – 3 Prozent

Larvotto – 2.026 – 5 Prozent

Les Moneghetti* – 4.195 – 11 Prozent

Fontvieille – 4.420 – 12 Prozent

Jardin Exotique – 5.117 – 14 Prozent

La Condamine – 5.141 – 14 Prozent

La Rousse – 7.087 – 19 Prozent

Monte-Carlo – 8.259 – 22 Prozent

**) Inklusive des Stadtbezirks Ravin Saint-Dévote*

(Quelle: Monaco en chiffres 2019)

Nationalitäten in Monaco 2016 (Auswahl)

Nationalität – Anzahl

Frankreich – 9.286

Monaco – 8.378

Italien – 8.172

Großbritannien – 2.795

Schweiz – 1.187

Belgien – 1.073

Deutschland – 907

Russen – 749

Niederlande – 555

Portugal – 523

Griechenland – 401

USA – 366

Schweden – 323

Kanada – 311

Spanien – 294

(Quelle: Monaco en chiffres 2019)

Sprachen

Die Amtssprache von Monaco ist französisch. Daneben wird aber auch italienisch und englisch gesprochen.

Leben in Monaco

Das Fürstentum hat eine Fläche von 2,02 Quadratkilometer. Damit hat Monaco einer der höchsten Einwohnerdichten in der Welt. Was letztendlich auch ein Grund für die hohen Immobilienpreise ist. Die Lebenserwartung liegt in Monaco bei durchschnittlich 85 Jahren.

Monaco bietet seinen Einwohnern eine Reihe von Aktivitäten. Neben zahlreichen Events, die das ganze Jahr über in Monaco stattfinden, gehören Outdoor-Sportarten zu den beliebtesten sportlichen Aktivitäten. Des Weiteren gilt Monaco als Shoppingparadies, denn im Fürstentum sind die luxuriösesten Marken vertreten. Museen, Gärten sowie der Fürstenpalast gehören zu den weiteren touristischen Zielen in Monaco. In den Restaurants, darunter auch Restaurants mit Michelin-Sternen, finden Sie die verschiedensten Küchen der Welt. Bars, Klubs und Casinos sowie Oper, Theater und Kinos bieten vielfältige Möglichkeiten für das Nachtleben.

Reisen

Monaco hat keinen eigenen Flughafen. Der nächstgelegene Airport ist jener von Nizza, der ungefähr 30 Kilometer vom Fürstentum entfernt liegt. Dieser wird von vielen internationalen Fluglinien aus 108 Destinationen in 38 Staaten im Sommer und im Winter aus 65 Destinationen in 26 Staaten angeflogen.

Der Bahnhof Monaco – Monte Carlo ist überwiegend an den Regionalverkehr angeschlossen. Er liegt an der Bahnstrecke Marseille-Nizza-Ventimiglia. An den Fernverkehr ist der Bahnhof mit nur wenigen Verbindungen angeschlossen.

Wirtschaftslage BIP

Das BIP (in Wert und Volumen) 2017 ist im Vergleich zu 2016 um 3,5 Prozent niedriger. Dies liegt u.a. an den schlechten Ergebnissen der Bauwirtschaft. Andere Wirtschaftszweige, wie zum Beispiel „Finanzen und Versicherungen“ oder „Wissenschaft und Technologie“ sowie „Verwaltung“ konnten jedoch ein positives Ergebnis verzeichnen (+ 7,7 bzw. 11,6 Prozent). Die Entwicklung des BIP (per capita) war im Vergleich 2016 auf 2017 um 6,7 Prozent rückläufig.

Die stärksten drei Wirtschaftszweige des Fürstentums 2017 waren, gemessen am BIP:

Finanzen und Versicherungen (1.011,5 Millionen Euro; 17,8 Prozent)

Wissenschaft und Technologie sowie Verwaltung (967 Millionen Euro; 17,0 Prozent)

Immobilien (567 Millionen Euro; 10,0 Prozent)

Damit machen diese drei Sektoren knapp die Hälfte des BIP (44,8 Prozent) aus. Den größten Rückgang mit einem Minus von 40,9 Prozent von 2016 auf 2017 verzeichnete die Bauwirtschaft.

Immobilienmarkt

Bei den Erhebungen zum Immobilienmarkt in Monaco wird zwischen „ventes“ und „reventes“ unterschieden. Unter „vente(s)“ fallen alle Immobilien, die zum ersten Mal innerhalb von fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes verkauft worden sind. Alle anderen Immobilienverkäufe werden unter der Bezeichnung „revente(s)“ (Wiederverkäufe) zusammengefasst. Darunter fallen auch jene Immobilien, die fünf Jahre nach Fertigstellung zum ersten Mal verkauft worden sind.

Entwicklung der Verkäufe

Während im Jahr 2017 die Anzahl der Immobilienverkäufe im Vergleich zu den Jahren davor leicht rückläufig war, konnte 2018 wieder ein Anstieg verzeichnet werden. Bei der Höhe der Transaktionen ergibt sich für die Jahre 2017 und 2018 folgendes Bild:

Anteil der Transaktionen nach Wert 2017 und 2018 ventes und reventes

Transaktionen – 2017 – 2018

unter 5 Millionen Euro – 78,1 Prozent – 72,8 Prozent

5 bis 10 Millionen Euro – 14,0 Prozent – 19,1 Prozent

über 10 Millionen Euro – 7,9 Prozent – 8 Prozent

Werden die Jahre 2009 bis 2018 verglichen, dann zeigt sich ein kontinuierlicher Rückgang der Transaktionen (ventes und reventes) unter 5 Millionen Euro und ein kontinuierlicher Anstieg jener über 10 Millionen Euro. Hinsichtlich der Anzahl der Zimmer zeigt sich, dass in den Jahren 2014 bis 2018 Immobilien mit zwei Zimmern am häufigsten verkauft worden sind.

(Quelle: Monaco en chiffres 2019)

Ventes (Erstverkäufe)

Im Jahr 2018 betrug die Anzahl an Erstverkäufen, die nach der Definition unter „ventes“ fallen, 72. Im Jahr 2017 waren es 50. Obwohl 2018 ein Zuwachs bei allen Immobilien, unabhängig von der Anzahl der Zimmer zu verzeichnen ist, fällt der größte Anteil auf Zweizimmerwohnungen. Die nachstehende Tabelle zeigt einen Vergleich der Jahre 2016 bis 2018.

Entwicklung der Erstverkäufe nach Anzahl der Zimmer 2016 bis 2018

Anzahl Zimmer – 2016 – 2017 – 2018
Studio – 0 – 9 – 0
2 Zimmer – 12 – 33 – 57
3 Zimmer – 5 – 3 – 8
4 Zimmer – 7 – 3 – 4
5 Zimmer und mehr / Villa- 9 – 2 – 3

Die Entwicklung des gesamten Marktsegmentes lag 2018 bei 371 Millionen Euro (2016: 453,5 Millionen Euro, 2017: 228,9 Millionen Euro).

(Quelle: Monaco en chiffres 2019)

Reventes (Wiederverkäufe)

Da in Monaco aufgrund der Größe des Fürstentums nicht laufend neue Wohnungen gebaut werden können, ist der Markt der Wiederverkäufe deutlich größer.

Im Jahr 2018 betrug die Anzahl an Wiederverkäufen 451. Im Jahr 2017 waren es 406, 2016 wurden 520 Immobilien verkauft. Verantwortlich für den Zuwachs waren 2018 Wohnungen mit zwei oder mehr Zimmern. Die nachstehende Tabelle zeigt einen Vergleich der Jahre 2016 bis 2018.

Entwicklung der Wiederverkäufe nach Anzahl der Zimmer 2016 bis 2018

Anzahl Zimmer – 2016 – 2017 – 2018

Studio – 122 – 121 – 99

2 Zimmer – 163 – 107 – 127

3 Zimmer – 130 – 100 – 135

4 Zimmer – 63 – 37 – 41

5 Zimmer und mehr – 27 – 27 – 43

Villa – 9 – 14 – 6

Die Entwicklung des gesamten Marktsegmentes lag 2018 bei 2.327,4 Millionen Euro (2016: 2.212,7 Millionen Euro, 2017: 1.831,8 Millionen Euro). Der höchste Ertrag konnte im Jahr 2018 mit Drei-Zimmerwohnungen erzielt werden. Einen detaillierten Einblick gibt die nachstehende Tabelle

(Quelle: Monaco en chiffres 2019)

Erträge der Wiederverkäufe nach Anzahl der Zimmer 2016 bis 2018 in Millionen Euro

Anzahl Zimmer – 2016 – 2017 – 2018
Studio – 189,4 – 180,4 – 158,1
2 Zimmer – 419,9 – 316,6 – 393,3
3 Zimmer – 534,7 – 469,7 – 679,8
4 Zimmer – 423,3 – 196,0 – 260,2
5 Zimmer und mehr – 365,3 – 304,9 – 661,9
Villa – 280,0 – 364,2 – 174,1

Die Anzahl sowie das Ertragsvolumen nach Stadtteilen zeigt die nachstehende Tabelle.

(Quelle: Monaco en chiffres 2019)

Anzahl und Ertrag nach Stadtteilen 2016 bis 2018

Stadtbezirk	Anzahl 2016	Ertrag* 2016	Anzahl 2017	Ertrag* 2017	Anzahl 2018	Ertrag* 2018
Monte-Carlo	150	756,2	117	638,0	157	950,2
La Rousse	141	459,4	109	447,9	114	597,8
Fontvieille	48	279,3	38	158,7	44	235,1
La Condamine	45	195,4	43	160,5	33	150,5
Les Moneghetti	59	329,4	26	119,9	37	140,7
Jardin Exotique	60	146,2	51	205,3	46	137,9
Larvotto	4	25,7	5	73,0	5	73,0
Monaco-Ville	13	21,0	17	28,6	15	42,2

* in Millionen Euro

(Quelle Monaco en chiffres 2019)

Quadratmeterpreis Monaco

en 2009 bis 2018 wurden in Monaco 3.989 Immobilienverkäufe abgeschlossen. Die Gesamtsumme beträgt 14,5 Milliarden Euro, die für eine Fläche von insgesamt von gut 300.000 Quadratmetern bezahlt worden sind. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag in Monaco im Jahr 2018 bei 48.799 Euro. Im Jahr 2017 waren es noch 41.335 Euro, 2014 37.179 Euro.

Quadratmeterpreise nach Stadtbezirken 2018

Stadtbezirk – Quadratmeterpreis 2018 (Durchschnitt in Euro)

Monte-Carlo – 56.343

La Condamine – 51.479

Fontvieille – 45.819

La Rousse – 43.056

Jardin Exotique – 39.811

Les Moneghetti – 36.420

(Quelle: Observatoire de l'Immobilier 2019)

Steuersystem

Das monegassische Steuersystem unterscheidet zwischen der Besteuerung von Individualpersonen und Unternehmen. Dies stellt an und für sich keine Besonderheit dar. Die Besonderheit liegt jedoch bei der fehlenden Einkommensteuer für Privatpersonen (natürliche Personen).

Seine Einnahmen generiert des Fürsten zum größten Teil über

- **Unternehmensbesteuerung und Mehrwertsteuer**
- **Gebühren (z.B. Stempelsteuer, Registrierungsgebühren, Abgaben auf alkoholische Getränke und Versicherungsverträge)**
- **Zölle (Monaco gehört gemäß Art. 3 Abs. 2 ZK zum Zollgebiet der Europäischen**
- **Gemeinschaft, da ein Zollabkommen mit Frankreich besteht.)**

Besteuerung von natürlichen Personen

Seit 1869 gibt es in Monaco keine direkte Steuerpflicht für Privatpersonen, d.h. Privatpersonen müssen keine Einkommensteuer bezahlen. Die „fehlende“ Einkommensteuer für Privatpersonen bezieht sich allerdings nur auf Tätigkeiten, die tatsächlich im Fürstentum ausgeübt werden. Außerdem muss die Person im Fürstentum ansässig sein. Ansässig meint dabei, dass Sie mehr als 183 Tage pro Jahr in Monaco sein müssen. Tätigkeiten von Privatpersonen in anderen Staaten bleiben von dieser Regelung unberührt. Ausgenommen von dieser Regelung sind französische Staatsangehörige, denn diese Personen müssen in Frankreich Steuer zahlen (Bilaterales Abkommen zwischen Frankreich und Monaco aus dem Jahr 1963).

Außerdem gibt es in Monaco keine jährliche Vermögenssteuer oder eine Gemeindesteuer. Ebenso gibt es in Monaco keine jährliche Grundsteuer. Allerdings müssen Sie für eine Eigentumswohnung Wartungsgebühren an die jeweilige Verwaltungsgesellschaft bezahlen. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach der Ausstattung des gesamten Komplexes.

Erbschaftsteuer

Erbschafts- oder Übertragungspflichten gelten für im Hoheitsgebiet des Fürstentums befindliches oder darauf beruhendes Vermögen, unabhängig von Wohnsitz oder Staatsangehörigkeit des Verstorbenen. Diese Bestimmungen werden auch auf Schenkungen angewendet. Für französische Staatsangehörige gelten die Bestimmungen nach dem bilateralen Abkommen zwischen Frankreich und Monaco vom 1. April 1950.

Die Höhe der Steuer hängt von der Beziehung zwischen den Betroffenen ab:

Beziehung – Steuersatz

Eltern und Kinder, zwischen Eheleuten – 0 Prozent

zwischen Geschwistern – 8 Prozent

Onkel, Tante, Nichte und Neffen – 10 Prozent

andere Verwandtschaftsverhältnisse – 13 Prozent

zwischen Personen, die nicht miteinander verwandt sind – 16 Prozent

Unternehmensbesteuerung

Die Mehrwertsteuer und Unternehmensgewinnsteuer sind die Säulen des monegasischen Steuersystems.

Eine Steuer auf den Unternehmensgewinn wird fällig, wenn über 25 Prozent des Umsatzes aus gewerblicher bzw. kommerzieller Tätigkeit außerhalb des Fürstentums erwirtschaftet wird. Bei Unternehmen, die ihre Einnahmen aus Patenten, literarischen und künstlerischen Urheberrechten generieren, wird der Gewinn mit 33,33 Prozent besteuert.

Immobilien Mehrwertsteuer

Die Immobilien-Mehrwertsteuer ist eine besondere Steuer in Monaco, da sie nicht bei jedem Immobilienkauf fällig wird. Sie wird erhoben für den Verkauf von:

- **Bauland**
- **Gebäuden, bis zu fünf Jahren nach ihrer Fertigstellung**

Ist das Gebäude älter als fünf Jahre, dann entfällt die Immobilien-Mehrwertsteuer. In Ausnahmefällen kann es jedoch trotzdem zu einer Besteuerung kommen, v.a. wenn optionale Steuerrechte ausgeübt worden sind.

Der Steuersatz der Immobilien-Mehrwertsteuer beträgt 20 Prozent. Als Basis für die Immobilien-Mehrwertsteuer wird herangezogen:

- **der Verkaufspreis oder**
- **der Wert der eingeräumten Eigentumsrechte**

Dabei werden die Einlage (bzw. die Anzahlung für die Immobilie) sowie weitere Gebühren berücksichtigt.

Der aktuelle Marktpreis wird dann als Basis herangezogen, wenn der Marktwert der Immobilie bzw. der eingeräumten Eigentumsrechte höher als der Verkaufspreis ist.

Gesetze 887, 1291, 1235

Bevor näher auf den Kaufprozess eingegangen wird, müssen die Gesetze 887, 1291 und 1235 erwähnt werden, da sie die Nutzung bestimmter Immobilien einschränken, sofern Sie eine dieser speziellen Immobilien vermieten wollen. Denn Immobilien, die unter diese Gesetze fallen, sind bei Vermietung auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt.

Immobilien, die unter das Gesetz 887 fallen, dürfen nur an folgende Personengruppen vermietet werden:

- **Monegassische Staatsbürgerinnen und Staatsbürger**
- **Personen mit einem Aufenthaltsstatus von mindestens fünf Jahren**
- **Personen, die seit mehr als fünf Jahren in Monaco arbeiten**
- **Verwandte des Eigentümers der Immobilie**

Fällt die Immobilie unter die Gesetze 1291 und 1235, dann handelt es sich um Gebäude, die bereits vor dem 1. September 1947 existierten. In der Regel sind dies die alten Belle Époque-Villen.

Immobilien, die unter die Gesetze 1291 und 1235 fallen, dürfen nur an bestimmte Personen vermietet werden, wie zum Beispiel:

- **Monegassische Staatsbürgerinnen und Staatsbürger**
- **Personen, die seit 40 Jahren in Monaco leben**
- **Kinder, deren Eltern Monegassen sind**
- **Witwen bzw. Witwer von Monegassen**
- **Geschiedene von monegassischen Staatsbürgerinnen und Staatsbürgern**

Sollten Sie eine dieser speziellen Immobilien selbst nutzen, dann betreffen Sie diese Bestimmungen nicht, da sie sich nur auf die Vermietung beziehen.

Der Kaufprozess: Angebote / Abwicklung

Die Verhandlung über den Kauf einer Immobilie in Monaco beginnt mit einem schriftlichen Angebot. Mündliche Angebote werden von seriösen Immobilienmaklern nur in äußerst seltenen Fällen gemacht.

Im sogenannten „detaillierten Angebot“ erhalten Sie die genauen Angaben zur Immobilie. Es enthält u.a. folgende Informationen:

- **Beschreibung**
- **Preis (Angebot)**
- **Bedingungen für den Kauf**
- **Möglicher Zeitpunkt für den Erwerb**
- **Höhe der Maklerprovision, die vom Käufer zu bezahlen ist**

Wird das Angebot vom Käufer akzeptiert, dann wird es durch eine Anzahlung untermauert. Diese beläuft sich in der Regel auf zehn Prozent des Verkaufspreises, kann jedoch von Fall zu Fall variieren. Hinterlegt wird die Anzahlung bei einem Notar. Die Anzahlung selbst wird durch einen einzigen Scheck gemacht, der in der Regel von Bank mit Sitz in Monaco ausgestellt wird.

Wurde das Kaufangebot angenommen, dann ist es rechtsverbindlich. Treten Sie als Käufer nach Annahme des Kaufangebots vom Kauf zurück, dann bleibt die Anzahlung beim Verkäufer. Erfüllt der Verkäufer die Kaufbedingungen nicht, dann bekommen Sie den Scheck natürlich zurück. Darüber hinaus wird Verkäufer zu einer Kompensationszahlung in der Höhe der Anzahlung in einem entsprechenden Verfahren, das der Notar einleitet, gezwungen.

Der Kaufvertrag selbst muss unter notarieller Aufsicht unterschrieben werden.

Die Rolle des Notars

Der Notar handelt im Namen des Staates. Seine Aufgabe ist es, darauf zu achten, dass der Kauf rechtens ist. Dies betrifft die Form des Kaufvertrages, seinen Inhalt und weitere Vereinbarungen zwischen den beiden Parteien. Der Notariatsakt hat dieselben Verbindlichkeiten wie ein endgültiges (Gerichts-)Urteil. Er schützt die Interessen beider Parteien.

Immobilien Kaufnebenkosten

Neben dem Kaufpreis für eine Immobilie in Monaco fallen als Immobiliennebenkosten auf dem Sekundärmarkt folgende Kosten an:

- **Kosten für den Notar (inkl. aller anfallenden Gebühren) liegen bei 6,5 Prozent des Verkaufspreises**
- **Agentur- bzw. Maklerprovision: 3 Prozent (+ Mehrwertsteuer)**

Insgesamt sollten Sie auf dem Sekundärmarkt ungefähr 10 Prozent für Immobiliennebenkosten einplanen. Da viele Wohnungen in Monaco gebietsfremden Unternehmen gehören, kann es vorkommen, dass Ihnen empfohlen wird, 100 Prozent der Unternehmensanteile zu kaufen, um Steuern zu sparen. Dies kann sich jedoch auf Ihren Aufenthaltsstatus auswirken. Deshalb sollten Sie die Vor- und Nachteile einer derartigen Konstruktion genau abwägen.

Handelt es sich beim Kauf um eine neue oder neuere Immobilie bzw. Wohnung, dann erhöhen sich die Immobiliennebenkosten, da die Immobilien-Mehrwertsteuer von 20 Prozent fällig wird.

Bezahlung des Kaufpreises

Handelt es beim Kauf um eine Immobilie auf dem Sekundärmarkt, dann wird der Kaufpreis in Form einer Einmalzahlung beglichen. Ratenzahlungen sind in Monaco nicht üblich. Ein Kauf auf Leibrente ist in Monaco möglich. Allerdings besteht hier das Risiko, dass der Verkäufer sehr alt werden kann, was in Monaco, rein statistisch gesehen, keine Seltenheit ist.

Kaufen Sie eine neue Immobilie, dann wird der Kaufpreis „nach Baufortschritt“ bezahlt. In der Regel sind folgende Etappen vorgesehen:

- **Fertigstellung der Fundamente: 35 Prozent**
- **Fertigstellung des Dachs: die nächsten 35 Prozent**
- **Gesamtfertigstellung: die nächsten 25 Prozent**
- **Schlüsselübergabe: die letzten 5 Prozent**

Verhandlungen über den Verkaufspreis

In der Regel ist der angebotene Verkaufspreis nicht verhandelbar. Der maximale Verhandlungsspielraum liegt zwischen fünf und zehn Prozent. Da die Verkäufer den Wert der Immobilie kennen, wird auch davon abgeraten zwei oder mehr Agenturen für die Besichtigung ein und derselben Wohnung zu kontaktieren, oder um etwa einen besseren Preis zu erzielen. Dies führt in der Regel dazu, dass sie beiden Agenturen die Kommission bezahlen müssen.

Besichtigung der Immobilie

Besichtigungstermine an Sonn- und Feiertagen sind in Monaco unüblich und daher äußerst selten, ebenso kurzfristige Besichtigungstermine. In der Regel wird der Besichtigungstermin eine Woche vorab vereinbart. Nicht empfohlen wird, den Besichtigungstermin in die Zeit des Formel-1-Rennens zu legen, da sich viele Verkäufer in dieser Zeit nicht im Fürstentum aufhalten.

Außerdem sollten Sie pünktlich zum Besichtigungstermin erscheinen. Sind Sie mehr als 15 Minuten verspätet, dann kann dies Ihre Chancen auf die Immobilie sogar zunichtemachen.

Aufgrund verschärfter Sicherheitsvorkehrungen sollten Sie sich beim Besichtigungstermin ausweisen können. Außerdem sollten Sie eine Absichtserklärung (LOI, Letter of Intent) mitbringen, welche auch Auskünfte über Ihr Budget gibt.

Einreise und Aufenthaltsdauer

Zwar können Fotos und Rundgänge per Webcam einen guten Eindruck über die Immobilie verschaffen, aber eine Besichtigung des Objekts ersetzen sie nicht. Deshalb stellt sich bereits vor dem Kauf einer Immobilie, welche Einreisebestimmungen für Ausländer in das Fürstentum gelten. Dabei muss, obwohl Monaco nicht zur Europäischen Union gehört, zwischen EU-Bürgern und Nicht-EU-Bürgern erst einmal unterschieden werden.

EU-Bürgerinnen und EU-Bürger

Da Monaco aufgrund seiner Nachbarschaft zu Frankreich an das Schengener Abkommen angeschlossen ist, können EU-Bürgerinnen und -Bürger nach Monaco wie in jeden anderen Schengen-Staat, also ohne Visum, einreisen. Basis für die Einreisebestimmungen ist das Nachbarschaftsabkommen zwischen Monaco und Frankreich aus dem Jahr 1963 in der Fassung vom 1. Juni 2007, d.h., die Einreisebestimmungen für Frankreich gelten auch für Monaco.

Ausländische Einwohner aus einem EU-Mitgliedstaat können nach Monaco ohne Visum einreisen, wenn sie in ihrem gültigen nationalen Reisepass eine Aufenthaltserlaubnis eingetragen ist.

Die maximale Aufenthaltsdauer in Monaco ohne Visum beträgt 90 Tage.

Nicht-EU-Bürgerinnen und Nicht-EU-Bürger

Personen, die keinen Reisepass oder Personalausweis eines EU-Mitgliedstaates besitzen, brauchen in der Regel ein Visum, um nach Monaco einreisen zu können.

Niederlassungsbedingungen

Die Niederlassung in Monaco ist an verschiedene Bedingungen geknüpft. Diese gelten sowohl für EU-Bürger und Personen aus Nicht-EU-Staaten. Grundvoraussetzung für den Antrag für eine Aufenthaltserlaubnis in Monaco ist ein Aufenthaltstitel. Für Bürgerinnen und Bürger aus Staaten des EWR sowie einige Drittstaaten, wie zum Beispiel San Marino, reicht einen Reisepass oder Personalausweis.

Für Personen aus allen anderen Staaten gelten folgende Bestimmungen:

Wenn Sie in Frankreich bereits länger als ein Jahr ansässig waren, dann müssen Sie bei der französischen Botschaft in Monaco einen Wohnsitzwechsel beantragen.

Wenn Sie in Frankreich unter einem Jahr ansässig waren, dann müssen Sie bei jenem französischen Konsulat ein Visum für Langzeitaufenthalt in Monaco (Typ D) beantragen, das sich im Staat Ihres letzten Wohnortes befindet.

Die Aufenthaltserlaubnis

Wer über 16 Jahre alt ist und sich in Monaco länger als drei Monate aufhalten, oder einen Wohnsitz begründen möchte, muss eine Aufenthaltserlaubnis (carte de résident) bei der zuständigen monegassischen Behörde (section de résidents, Residents Section) beantragen. Wird dem Antrag zugestimmt, dann bekommen Sie zuerst eine temporäre Aufenthaltserlaubnis (carte de résident temporaire). Diese ist für ein Jahr gültig.

Um die carte de résident temporaire zu erhalten, müssen verschiedene Bedingungen nachweislich erfüllt sein. Sie betreffen folgende Angaben:

- **Unterkunft**
- **Einkommen**
- **Angaben zu Ihrer Person**

Weicht Ihre persönliche Situation von den nachstehenden Voraussetzungen ab, dann wird empfohlen, dass Sie sich an die „section de résidents“ wenden.

Akzeptierte Sprachen für Dokumente

Die Residents Section akzeptiert Dokumente und Nachweise in den Sprachen:

- **Französisch**
- **Englisch**
- **Italienisch**

Sind die Dokumente bzw. die Nachweise nicht in einer dieser Sprachen, dann müssen sie in übersetzter Form vorgelegt werden.

Unterkunft

Bei der Frage nach der Unterkunft muss nachgewiesen werden, dass sie genügend Platz für alle Personen bietet, die in dieser wohnen leben sollen. Als Nachweis wird Folgendes anerkannt:

- Sie sind der Eigentümer einer Hauses oder eines Appartements.
- Sie sind der Direktor oder Leiter einer Zweigstelle eines Unternehmens, welches ein Haus oder ein Appartement in Monaco besitzt.
- Sie haben ein Haus oder Appartement gemietet.
- Sie wohnen bei einem nahen Verwandten, Ihrer Ehepartnerin oder Ihrem Ehepartner oder Ihrer Lebenspartnerin bzw. Ihrem Lebenspartner.

Konkret dienen als Nachweise:

Bei Eigentümern: Kaufvertrag oder die letzte Stromrechnung

Bei Wohnung in Firmenbesitz: notariell beglaubigte Eigentumsurkunde

Bei Immobilien über ein Zwischenunternehmen: Satzung der Gesellschaft, Nachweis des Anteilsbesitzes oder Bescheinigung über Ihre Rolle im Unternehmen

Wenn Sie bei jemanden wohnen (naher Verwandter, Ihrer Ehepartnerin oder Ihrem Ehepartner oder Ihrer Lebenspartnerin bzw. Ihrem Lebenspartner):

- Bescheinigung über die kostenlose Unterkunft von der dritten Person
- Mietvertrag, falls die dritte Person das Haus oder Appartement gemietet hat
- Eigentumsurkunde (Kaufvertrag), falls die dritte Person die Immobilie besitzt

Einkommen

Beim Punkt „Einkommen“ wird geprüft, ob Sie über ausreichende finanzielle Mittel verfügen. Diese können sein:

- Lohn / Gehalt
- Einnahmen aus selbstständiger Tätigkeit
- Ausreichende Ersparnisse: Ob Ihre Ersparnisse ausreichend sind, hängt von der Beurteilung der Bank in Monaco ab, die die Empfehlung abgibt.
- Ihre Ehepartnerin / Ihr Ehepartner bzw. Ihre Lebenspartnerin / Ihr Lebenspartner verfügt über ein ausreichendes Einkommen.

Konkret dienen als Nachweise:

Selbstständig Erwerbstätige, Manager oder Direktor eines Unternehmens in Monaco oder der näheren Umgebung: Kopie des relevanten Handels- und Industrieregistereintrags oder Kopie des entsprechenden Kbis-Registrierungseintrags für Unternehmen in Frankreich
bei einer Firmengründung in Monaco: Bestätigung der Business Development Agency über die Zulässigkeit des Antrags auf Unternehmensgründung.

Bei nichtselbständiger Tätigkeit: Bescheinigung des Arbeitsamtes zur Genehmigung einer Beschäftigung in Monaco nach den persönlichen Umständen:

- Ein Beschäftigungsnachweis
- Ein Antrag auf Erlaubnis zur Einstellung
- Ihre Arbeitserlaubnis
- Die letzte Gehaltsabrechnung

Für Personen in Rente / Pension: Nachweis über Bezug einer Rente / Pension

Ausreichendes Einkommen einer dritten Person:

- Bestätigung, dass diese für Ihren Lebensunterhalt sorgt
- Bestätigung, dass diese über die dafür notwendigen finanziellen Mittel verfügt

In allen anderen Fällen:

- Bankreferenz einer Bank in Monaco, dass Sie über ausreichende Mittel verfügen.
- Andere Nachweise, dass Sie über ausreichende Mittel verfügen: Für diesen Fall wird empfohlen, sich mit der Residents Section in Verbindung zu setzen.

Angaben zu Ihrer Person

Auszug aus dem Strafregister: Ausstellende Behörde ist jener Staat (die letzten beiden Staaten), in welchem Sie die letzten fünf Jahre gelebt haben.

Reisepass oder Personalausweis (bei Personen aus Staaten, die nicht dem EWR gehören: gültiger Reisepass mit einem Visum für Langzeitaufenthalte oder eine Aufenthaltserlaubnis für Frankreich)

Geburtsurkunde

- Bei Verheirateten: Heiratsurkunde
- Für Studierende: gültiger Studentenausweis
- Bei Geschiedenen: Scheidungsurkunde bei getrennt lebenden Personen: rechtliche
- Bescheinigung über die Trennung

Für eigene Kinder unter 16 Jahren:

- Reisepass oder Personalausweis
- ggfs. Nachweis über das Sorgerecht
- ggfs. Nachweis der Adoption
- Schulnachweis für Kinder über den Schulbesuch außerhalb des Fürstentums

Termin bei der Residents Section

Haben Sie alle erforderlichen Unterlagen für den Antrag zusammen, dann müssen Sie einen Termin bei der Residents Section vereinbaren. Im Zuge dieses Termins wird Ihr Antrag geprüft und aufgenommen. Wichtig ist, dass zu diesem Termin die Originale der Dokumente mitbringen. Sie bekommen Sie Ende des Termins zurück.

Hinweis: Sind die Unterlagen nicht vollständig, wird der Antrag nicht akzeptiert.

Im Anschluss wird Ihr Antrag geprüft. Wird er angenommen, dann können Sie Ihre Aufenthaltserlaubnis innerhalb von sechs Wochen bei der Residents Section abholen.

Wenn Sie nicht mehr in Monaco wohnen (wollen), dann müssen Sie Ihre carte de résidence abgeben.

Erneuerung bzw. Verlängerung der Aufenthaltserlaubnis

Um Ihre Aufenthaltserlaubnis für Monaco zu verlängern, müssen Sie einen entsprechenden Antrag stellen. Wichtig ist, dass Sie die Aufenthaltserlaubnis am oder vor dem Ablaufdatum erneuern. Neben dem ausgefüllten Antrag, müssen Sie folgende Dokumente vorlegen:

- Die letzten beiden Stromrechnungen für Ihre Unterkunft
- Einkommensnachweis, wie zum Beispiel:
- Die letzte Gehaltsabrechnung
- Genehmigung für eine bestimmte Tätigkeit
- Bankreferenz einer Bank in Monaco
- Gültiger Reisepass oder Personalausweis

Der ausgefüllte Antrag sowie die erforderlichen Unterlagen müssen Sie persönlich bei der Residents Section einreichen. Nach Prüfung der Unterlagen wird Ihnen eine neue Aufenthaltserlaubnis ausgestellt.

Niederlassungsstatus

Das Fürstentum Monaco kennt vier Kategorien in Bezug auf die Aufenthaltserlaubnis:

- **Temporär (temporaire, temporary)**
- **Ordentlich (ordinaire)**
- **Priviligiert (priviligié)**
- **Ehepartnerin / Ehepartner einer Person mit monegascher Staatsbürgerschaft (conjoint monégasque)**

Temporäre Aufenthaltserlaubnis

Diese Aufenthaltserlaubnis bekommen alle Personen, die sich zum ersten Mal in Monaco niederlassen wollen. Es wird keine Anforderung für einen Mindestaufenthalt in Monaco vorab gestellt. Diese „befristete“ Aufenthaltserlaubnis ist für ein Jahr gültig und kann nach Ablauf des Jahres erneuert werden. Die Kosten belaufen sich auf zehn Euro

Ordentliche Aufenthaltserlaubnis

Die Mindestaufenthaltsdauer vorab für diese Kategorie beträgt drei Jahre. D.h., Sie müssen mindestens drei Jahre in Monaco gelebt haben, um eine ordentliche Aufenthaltserlaubnis beantragen zu können. Sie ist drei Jahre gültig, und die Gebühr beträgt 15 Euro.

Privilegierte Aufenthaltserlaubnis

Diese Aufenthaltserlaubnis können Sie beantragen, wenn Sie zehn Jahre in Monaco gelebt haben. Sie ist zehn Jahre gültig, kann aber in besonderen Fällen ab ein Jahr herabgesetzt werden. Die Gebühr beträgt 30 Euro.

Ehepartnerin / Ehepartner einer Person mit monegassischer Staatsbürgerschaft

Diese Aufenthaltserlaubnis wird jeder Ehepartnerin bzw. jedem Ehepartner ausgestellt, die/der mit einer Person mit monegassischer Staatsbürgerschaft verheiratet ist und mindestens ein Jahr im Fürstentum gelebt hat. Diese Aufenthaltserlaubnis ist fünf Jahre gültig. Die Gebühr beträgt 20 Euro.

Über den Autor: Claude Meury

Fundierte Branchenkenntnisse und Erfahrung im Verkauf von Immobilien zeichnen uns ebenso aus, wie unser umfassendes Serviceangebot. Von der Preisfindung, über die Vermarktung bis hin zum Verkauf stehen wir Ihnen durchgängig zur Verfügung und sorgen in Absprache mit Ihnen dafür, dass wir für Ihre Immobilie in Monaco einen bestmöglichen Preis erzielen.

[Lernen Sie Claude Meury kennen](#)

[Ihr Immobilienmakler für Monaco](#)

(Link's für online Ansicht)

Claude Meury

Geschäftsleitung Claude Meury Immobilien GmbH, Lehenmattstrasse 352, CH-4052 Basel

Lizenzierter Immobilien Treuhänder im Kanton Tessin / Schweiz

