



HAPPY PROPERTY · AUSGABE 2026

Immobilienguide Paphos 2026

Der Markt, die Gebiete, die Regeln und die Marina. Für deutschsprachige Kapitalanleger.

Happy Property

IMMOBILIEN AUF ZYPERN · EU

Inhalt

-
- 1 Wie du diesen Guide liest
 - 2 Paphos 2026 in Zahlen
 - 3 Warum Paphos und nicht Limassol
 - 4 Die Gebiete, Lage für Lage
 - 5 Projekt, Vergabeverfahren und Zeitplan der neuen Paphos Marina
 - 6 Was die Erfahrung über Marina und Immobilienpreise zeigt
 - 7 Was steuerlich 2026 neu ist
 - 8 Mehrwertsteuer beim Neubau, 5 oder 19 Prozent
 - 9 Die vollständige Rechnung der Kaufnebenkosten
 - 10 Kaufvertrag, Title Deed und Off-Plan-Schutz
 - 11 Langzeit, Kurzzeit, Register und Steuern beim Vermieten
 - 12 Die realistischen Bandbreiten für Wert- und Mietentwicklung
 - 13 Warum billiger Neubau selten billig ist
 - 14 Finanzierung
 - 15 Aufenthalt, Residenz und Steuerwohnsitz
 - 16 Risiken, die wir offen ansprechen
 - 17 Der Kaufablauf Schritt für Schritt
 - 18 Checklisten
 - 19 Glossar
 - 20 Quellen und rechtlicher Hinweis
-

Wie du diesen Guide liest



Westküste Zyperns. Eigene Aufnahme.

Dieser Guide hat einen Zweck: Du sollst nach der Lektüre einen Termin in Paphos nicht mehr mit Fragen beginnen müssen, die man auch vorher klären kann. Er ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung, und er verspricht keine Rendite. Er erklärt, wie der Markt funktioniert, was 2026 tatsächlich neu ist, welche Gebiete welche Rolle spielen und wo die Fallen liegen.

Drei Regeln, die wir im gesamten Guide einhalten:

Erstens: Zahlen mit Herkunft. Jede Zahl in diesem Guide ist entweder eine offizielle Statistik, eine Angabe aus einem Marktbericht oder ein Preis aus einer aktuellen Preisliste, die auf unserem Tisch liegt. Wo wir schätzen, steht das dabei.

Zweitens: Bandbreiten statt Punktwerte. Wer dir einen Quadratmeterpreis für „Paphos“ nennt, hat entweder nur ein Projekt gesehen oder rundet die Wahrheit. Zwischen einem Altbau in Moutallos und einem Neubau mit Meerblick an den Königsgräbern liegt der Faktor drei.

Drittens: Netto und brutto werden auseinandergehalten. Auf Zypern werden Neubaupreise praktisch immer netto genannt, also ohne Mehrwertsteuer. Bei 19 Prozent Mehrwertsteuer ist das ein Unterschied, der jede Vergleichsrechnung sprengt, wenn man ihn übersieht. In diesem Guide steht bei jeder Zahl, was gemeint ist.

Ein Satz zur Einordnung unseres eigenen Blickwinkels: Wir sind Makler und Berater, kein Marktforschungsinstitut. Wir arbeiten mit gut 200 Objekten im Portfolio, vom Studio bis zur Villa. Konkrete Objekte nennen wir in diesem Guide bewusst nicht, weil ein Angebot, das hier steht, morgen verkauft sein kann. Die Preisangaben sind deshalb Marktbandbreiten.

Paphos 2026 in Zahlen

Der zyprische Immobilienmarkt hat 2026 kein Nachfrageproblem.



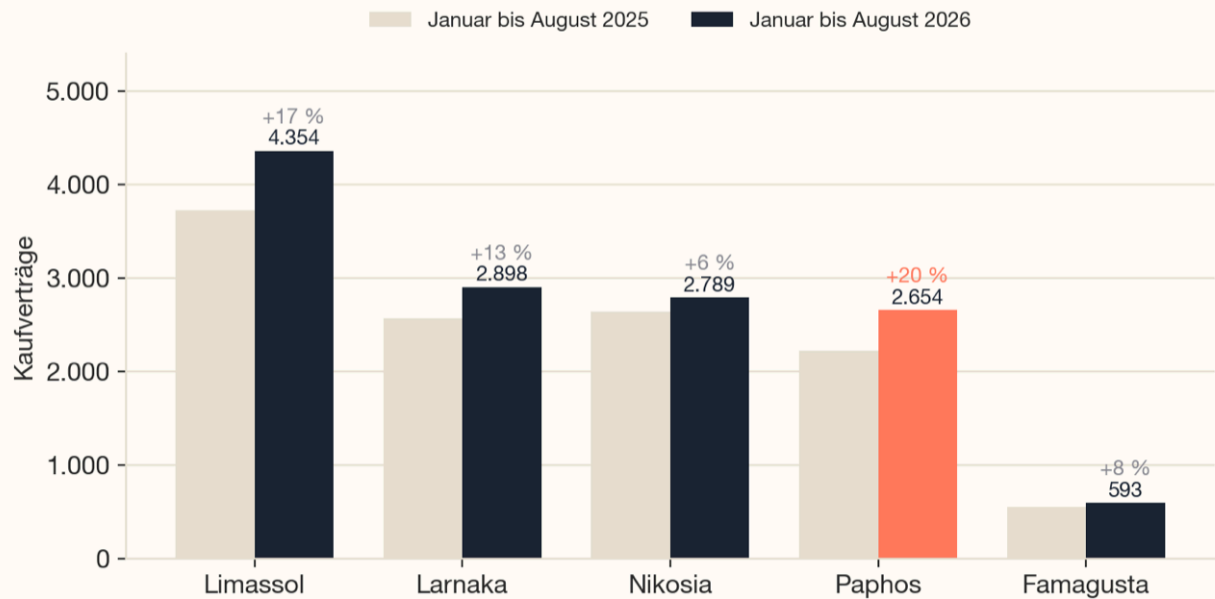
Blick über Paphos Richtung Meer. Eigene Drohnenaufnahme, März 2026.

Die Zahlen des Department of Lands and Surveys für Januar bis August 2026:

BEZIRK	KAUFVERTRÄGE 2026	KAUFVERTRÄGE 2025	VERÄNDERUNG
Limassol	4.354	3.720	plus 17 Prozent
Larnaka	2.898	2.564	plus 13 Prozent
Nikosia	2.789	2.640	plus 6 Prozent
Paphos	2.654	2.218	plus 20 Prozent
Famagusta	593	547	plus 8 Prozent
Zypern gesamt	13.288	11.689	plus 14 Prozent

Kaufverträge nach Bezirk

Januar bis August, Quelle Department of Lands and Surveys. Zypern gesamt 13.288, plus 14 Prozent



Kaufverträge nach Bezirk, Januar bis August 2026 gegen 2025.

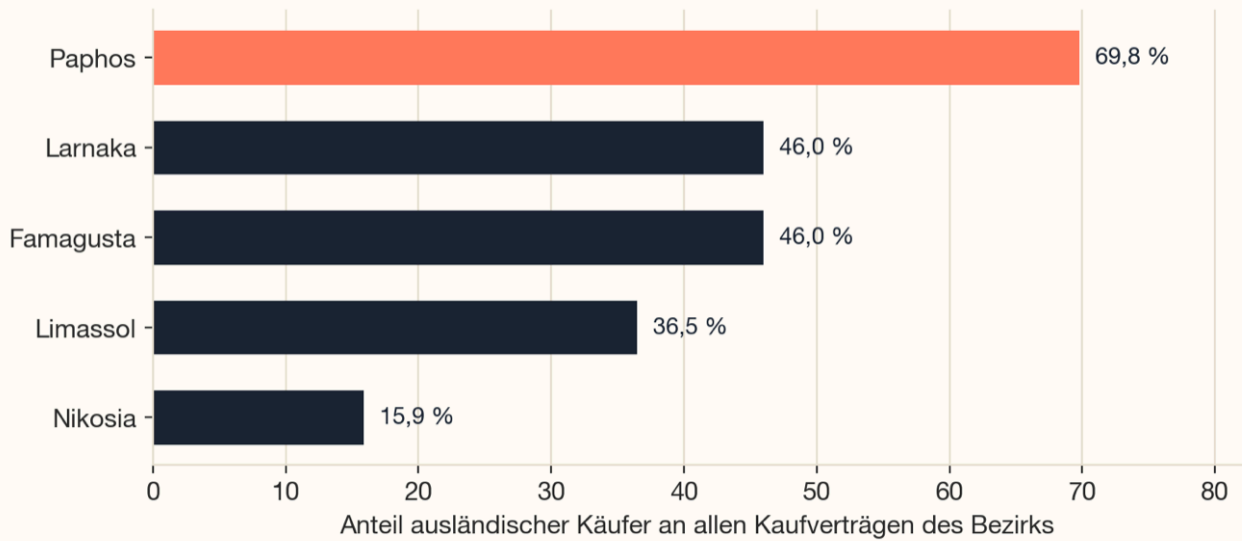
Einen stärkeren Achtmonatszeitraum hat es nie gegeben. Limassol und Paphos zusammen stehen für zwei Drittel des gesamten Zuwachses.

Die für Anleger wichtigere Zahl steckt aber in der Struktur, nicht im Volumen:

In Paphos wurden von Januar bis Juli 2026 rund 1.667 Verträge von ausländischen Käufern abgeschlossen, 69,8 Prozent aller Verträge im Bezirk und ein Plus von 28,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Wie international der Markt ist

Januar bis August 2026. Larnaka und Famagusta jeweils rund 46 Prozent



Anteil ausländischer Käufer an den Kaufverträgen je Bezirk.

Zum Vergleich: In Limassol liegt der Ausländeranteil bei 36,5 Prozent, in Nikosia bei 15,9 Prozent. Paphos ist damit der internationalste Immobilienmarkt Zyperns. Sieben von zehn Käufern kommen aus dem Ausland.

Was das praktisch bedeutet: Der Markt ist nicht von zyprischen Gehältern abhängig, sondern von internationaler Nachfrage, Flugverbindungen und Aufenthaltsregeln. Chance und Risiko zugleich. Die Chance ist Kaufkraft. Das Risiko ist, dass ein Markt mit 70 Prozent Auslandsnachfrage empfindlicher auf Wechselkurse, Reisekosten und Regeländerungen reagiert als ein Markt, der von Einheimischen getragen wird.

Preisentwicklung

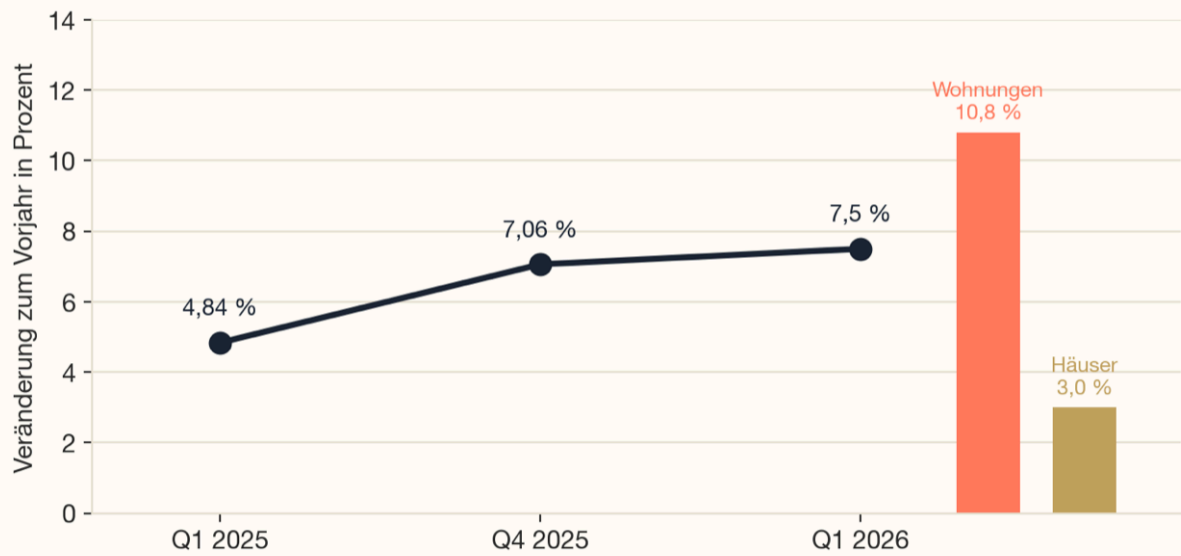
Der Residential Property Price Index der Zentralbank Zyperns:

- Q1 2025: plus 4,84 Prozent gegenüber Vorjahr
- Q4 2025: plus 7,06 Prozent
- Q1 2026: plus 7,5 Prozent gesamt, Wohnungen plus 10,8 Prozent, Häuser plus 3,0 Prozent

Der Paphos-Hauspreisindex der Zentralbank (Basis Q1 2010 = 100) stand im März 2026 bei 115,6, nach 113,9 im Dezember 2025.

Preisentwicklung Zypern

Residential Property Price Index der Zentralbank Zyperns. Rechts die Aufteilung innerhalb von Q1 2026



Preisentwicklung Zypern nach dem Index der Zentralbank.

Zwei Dinge liest du daraus heraus. Erstens: Wohnungen laufen deutlich stärker als Häuser. Wohnungen sind der Investorenmarkt, Häuser stärker Eigennutzermarkt. Zweitens: Der Index ist ein Mischwert über alle Baujahre und Lagen. Er unterzeichnet, was im Neubausegment in guten Lagen passiert, und er überzeichnet, was mit dem Bestand in Randlagen passiert.



Schalung und Stützenbewehrung auf einer Baustelle in Paphos. Eigene Aufnahme.

Baukosten: Die Preise für Baumaterial lagen im Juli 2026 um 3,33 Prozent über dem Vorjahr. Moderat, aber es ist der Grund, warum Neubaupreise auf Zypern strukturell nicht fallen, solange die Nachfrage hält.

Warum Paphos und nicht Limassol

Die Frage kommt in jedem zweiten Gespräch, deshalb hier sauber beantwortet.

Limassol ist der Finanz- und Wirtschaftsstandort. Dort sitzen die Firmenzentralen, die Fintechs, die Schifffahrt, die russischen und israelischen Unternehmensstrukturen. Limassol hat die Superyacht-Marina seit 2014, die Hochhäuser, die internationalen Schulen. Und Limassol hat die Preise, die dazu gehören: Der Stadtdurchschnitt liegt bei rund 3.200 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter, an der Marina werden 7.500 bis 12.000 Euro pro Quadratmeter erzielt, Frontline-Penthouses werden vereinzelt über 18.000 Euro pro Quadratmeter inseriert.

Paphos ist der Lifestyle- und Tourismusstandort mit dem internationalsten Käuferprofil und dem niedrigsten Einstiegsniveau der Küstenbezirke. Der Durchschnitt für Wohnungen liegt bei rund 3.050 Euro pro Quadratmeter. Neubau kostet 3.500 bis 5.500 Euro pro Quadratmeter, Bestand 1.900 bis 3.200 Euro pro Quadratmeter.

Die drei Argumente für Paphos aus Anlegersicht:

Der Preisabstand

Dieselbe Insel, dieselben Regeln, dieselbe Steuerlage, dieselbe Käuferschaft im oberen Segment. Aber ein Einstiegspreis, der 20 bis 40 Prozent unter Limassol liegt. Wer auf Wertentwicklung setzt, kauft in der Regel nicht dort, wo alles schon eingepreist ist.

Die Infrastruktur, die gerade gebaut wird

Im September 2025 hat Präsident Christodoulides ein Paket von mehr als 75 Vorhaben mit über 230 Millionen Euro für den Bezirk Paphos vorgelegt. Darin unter anderem:

VORHABEN	BUDGET
Mobile Entsalzungsanlage Kissonerga	14,7 Mio Euro
Westliche Umgehungsstraße	11,0 Mio Euro
Verbreiterung Emba Avenue	9,5 Mio Euro
Sanierung Apostolos-Pavlos-Avenue	7,0 Mio Euro
Neue Feuerwache Peyia	6,7 Mio Euro
Tagesklinik Krankenhaus Paphos	5,0 Mio Euro
Nördliche Umgehung Geroskipou	4,5 Mio Euro
Grundschule Chloraka	4,0 Mio Euro
Notaufnahme Krankenhaus Paphos	3,0 Mio Euro
Brücke Tremithousa-Mesogi	3,0 Mio Euro
Schnellstraße Paphos-Polis	noch nicht beziffert
Anbindungsstraße Flughafen	noch nicht beziffert

Dazu die Marina als Kernstück, dazu der Akamas-Nationalpark-Entwicklungsplan mit eigener Koordinierungsstelle.



Straßenbau an einer Küstenumgehung.

Infrastruktur ist der langweiligste und zuverlässigste Preistreiber, den es gibt. Eine Umgehungsstraße macht aus einer 25-Minuten-Lage eine 12-Minuten-Lage, und genau das steht in jedem zukünftigen Inserat.



Kings Avenue Mall in Paphos.

Der Flughafen

Paphos International ist ein reiner Point-to-Point-Ferienflughafen, und genau das ist für Kurzzeitvermietung ein Vorteil: Wer hier landet, bleibt in der Region. Für den Winter 2025/26 wurden von Larnaka und Paphos zusammen 101 Routen in 37 Länder mit 34 Airlines bedient, darunter 13 neue Strecken und 4 neue Märkte. 2025 haben die zyprischen Flughäfen erstmals 13 Millionen Passagiere erreicht. Für 2026 kommt ab Paphos eine neue Jet2-Verbindung nach London Gatwick hinzu, ab dem 30. März zunächst einmal und ab Mai zweimal pro Woche. Der Trend der letzten Jahre zeigt stabil nach oben: 2025 haben Larnaka und Paphos zusammen 13,75 Millionen Passagiere abgefertigt, 12 Prozent mehr als im Vorjahr, bedient von 60 Airlines auf 160 Strecken in 41 Märkte.

Die deutschen Verbindungen sind im Sommer solide und im Winter dünn. Den Punkt musst du kennen, wenn du planst, selbst regelmäßig vor Ort zu sein.

Wofür Paphos nicht der richtige Ort ist

Der Wirtschaftskern fehlt. Wer auf ganzjährige Langzeitvermietung an Berufstätige mit hohen Gehältern setzt, ist in Limassol oder Nikosia strukturell besser aufgestellt. Paphos lebt von Tourismus, Ruheständlern, Remote-Arbeitenden und Zweitwohnsitzen. Die Saisonalität gehört dazu: Kurzzeitvermietung erreicht im Juni bis August 85 bis 90 Prozent Auslastung, im Winter 50 bis 60 Prozent.

Genau diese Käuferschaft ist allerdings die, die gerade wächst. Paphos war von Januar bis August 2026 der am schnellsten wachsende Bezirk Zyperns und hat mit knapp 70 Prozent den mit Abstand höchsten Anteil ausländischer Käufer. Wer auf Winterüberbrückung setzt, kombiniert Sommerferienvermietung mit Langzeitvermietung an Überwinterer und glättet die Saison. Wie das geht, steht in Abschnitt 11.

Die Gebiete, Lage für Lage

Dieser Abschnitt ist der Teil, den du dir am besten ausdrückst.

Die Gebiete im Bezirk Paphos

Schemaskizze, nicht maßstabsgetreu. Der Stern markiert den Standort der geplanten Marina in der Bucht von Potima.



Die Gebiete im Bezirk Paphos, Schemaskizze mit dem Standort der geplanten Marina.

Die Mietangaben sind Monatsmieten für Langzeitvermietung aus aktuellen Marktübersichten, die Kaufpreisangaben Quadratmeterwerte aus Marktberichten 2026. Beides Bandbreiten, keine Zusagen.

Kato Paphos (Unterstadt, Hafen)



Altstadt von Paphos.

Die touristische Kernzone. Hafen, Ausgrabungen, Promenade, Restaurantdichte. Fußläufig lebbar ohne Auto, was auf Zypern selten ist.

- Kaufpreis Neubau: oberes Band, 3.400 bis 6.000 Euro pro Quadratmeter
- Langzeitmiete: 1 Schlafzimmer 800 bis 1.000 Euro, 2 Schlafzimmer 1.100 bis 1.350 Euro
- Passt für: Kurzzeitvermietung mit hoher Auslastung, Digital Nomads, Käufer ohne Auto
- Gegen: im Sommer laut und voll, im Winter teils tot, wenig Neubauflächen frei

Tombs of the Kings (Königsgräber)

Der Korridor zwischen Kato Paphos und Chloraka, direkt am Wasser. Das Premiumsegment für Wohnungen in Paphos.

- Kaufpreis: oberes Band, bis 6.000 Euro pro Quadratmeter für Neubau mit Meerblick
- Langzeitmiete: 2 Schlafzimmer 1.000 bis 1.400 Euro
- Passt für: Anleger, die auf Wertstabilität statt maximale Anfangsrendite gehen
- Gegen: der Einstieg ist hier bereits bezahlt, wenig Abschlagspotenzial



Blick über die Wohnbebauung Richtung Meer.

Wohnblocks zwischen Ober- und Unterstadt, praktisch, ohne Charme, funktioniert.

- Langzeitmiete: 1 Schlafzimmer 750 bis 950 Euro, 2 Schlafzimmer 950 bis 1.150 Euro
- Gilt zusammen mit Kato Paphos und Tombs als eines der Gebiete mit dem stärksten Preiszuwachs 2026 (7 bis 12 Prozent im Jahresvergleich)
- Passt für: solide Langzeitvermietung, ganzjährige Nachfrage
- Gegen: austauschbares Produkt, der Wettbewerb ist groß

Geroskipou

Direkt östlich der Stadt, nahe Krankenhaus und Flughafen. Das klassische Brot-und-Butter-Gebiet: Sommerferienvermietung, Winterlangzeit an Expats.

- Langzeitmiete: 1 Schlafzimmer 750 bis 950 Euro, 2 Schlafzimmer 950 bis 1.150 Euro
- Passt für: Anleger, die ein zweigleisiges Vermietungsmodell wollen
- Gegen: kein Meerblick-Premium, Lage muss über Ausstattung und Preis funktionieren

Chloraka



Küstenweg bei Chloraka.

Nördlich der Stadt, seit Jahrzehnten das beliebteste Gebiet britischer Ruheständler. Eigene Küstenlinie, ruhig, viel Bestand aus den 2000er Jahren, dazu aktueller Neubau.

- Kaufpreis: meerseitige Lagen im oberen Band bis 6.000 Euro pro Quadratmeter, landseitig deutlich darunter
- Langzeitmiete: 1 Schlafzimmer 750 bis 950 Euro
- Passt für: Langzeitvermietung an Ruheständler, Wiederverkauf an britische Käufer
- Gegen: Bauzonen und Geschosszahlen variieren kleinteilig von Parzelle zu Parzelle. Hier lohnt der Blick in die Zonenangabe vor dem Blick in den Grundriss.

Coral Bay und Peyia



Beachclub an der Küste bei Coral Bay.

Der beste Sandstrand des Bezirks, dahinter Peyia am Hang mit Blick. Ferienvermietung im Sommer stark, Winter schwach. Auto zwingend.

- Kaufpreis: Coral Bay im Premiumband 4.500 bis 6.500 Euro pro Quadratmeter, ältere Peyia-Lagen im unteren Band ab 1.900 Euro pro Quadratmeter
- Langzeitmiete: 1 Schlafzimmer 1.200 bis 1.600 Euro, Villen 2.000 bis 4.000 Euro
- Passt für: Ferienvermietung mit hohen Sommerraten, Villenprodukt
- Gegen: ausgeprägte Saisonalität, Nähe zu Natura-2000- und Akamas-Schutzzonen begrenzt Neubau, neue Feuerwache für 6,7 Mio Euro zeigt aber, dass die öffentliche Hand hier investiert

Kissonerga und Potima

Das Gebiet direkt am geplanten Marina-Standort. Heute noch ländlich geprägt, Bananenplantagen, offene Brandung, wenig Infrastruktur. Neubauwohnungen bewegen sich hier häufig zwischen 170.000 und 350.000 Euro. Die 14,7 Millionen Euro für die Entsalzungsanlage liegen hier.

- Passt für: Anleger mit Zeithorizont, die die Marina-These mitgehen wollen

- Gegen: Ein Teil der Preisreaktion ist Positionierung, nicht Substanz. Bei Projektverzug verschiebt sich die Wertentwicklung. Details in Abschnitt 5 und 6.

Tala und Tsada



Golfanlage bei Tsada.

Hügellagen über der Stadt, 10 bis 20 Minuten hoch. Kühler im Sommer, Panoramablick, etablierte britische Gemeinde in Tala, Golf und Premiumvillen am Golfresort bei Tsada.

- Langzeitmiete: 1 Schlafzimmer 900 bis 1.500 Euro, 2 Schlafzimmer 1.100 bis 1.600 Euro
- Passt für: Eigennutzung, Premiumvillen, Käufer mit Ruhebedürfnis
- Gegen: Auto zwingend, Kurzzeitvermietung schwieriger als am Wasser

Emba, Anavargos, Mesa Chorio, Konia

Der Dorfgürtel um die Stadt. Emba gilt als das günstigste Gebiet im Vergleich.

- Langzeitmiete Emba: 1 Schlafzimmer 600 bis 800 Euro, 2 Schlafzimmer 800 bis 1.050 Euro
- Kaufpreis: unteres Band 1.900 bis 3.100 Euro pro Quadratmeter, zusammen mit Moutallos und älteren Peyia-Lagen
- Passt für: preissensible Käufer, Eigennutzer, Langzeitvermietung an Einheimische
- Gegen: internationale Mieternachfrage dünn, Wiederverkauf braucht länger

Ktima (Oberstadt)

Das echte Paphos. Markt, Behörden, Gerichte, Studenten, kein Tourismus. Günstig, Charakter, im langsamen Aufwertungsprozess.

- Passt für: Käufer mit Sanierungsappetit und langem Horizont
- Gegen: Bestandsrisiken, Titel- und Erbthemen bei Altbauten häufiger

Polis Chrysochous, Latchi, Argaka (Nordwesten)



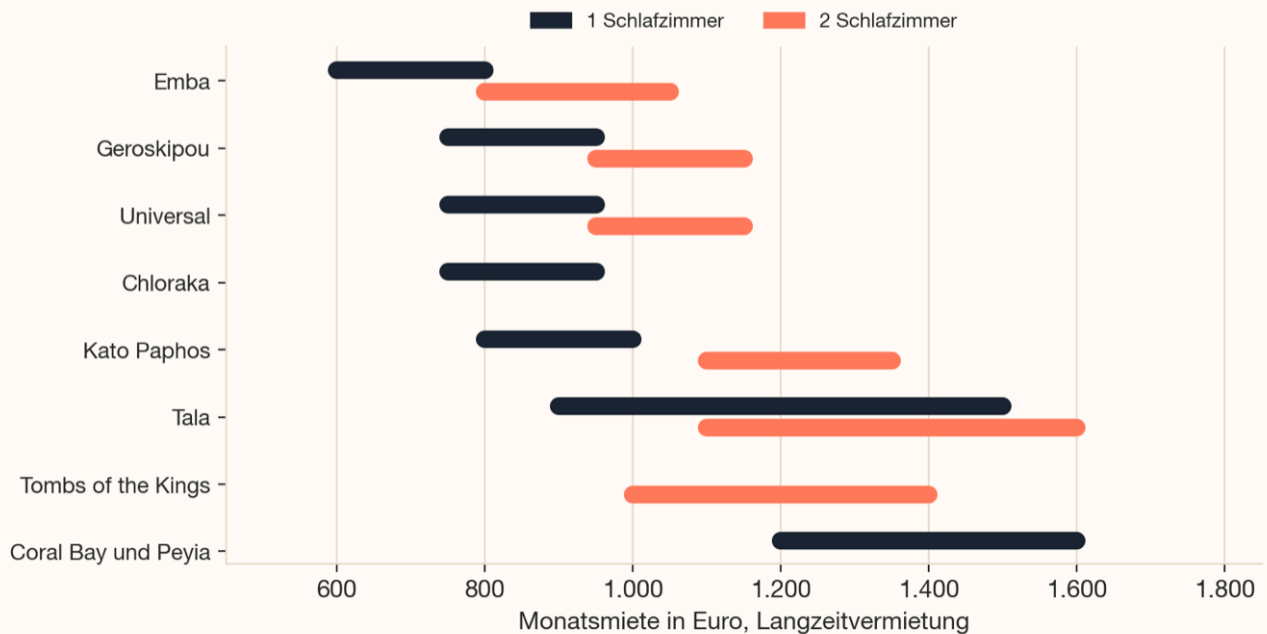
Blaue Lagune bei Latchi.

Eine halbe Stunde nördlich, am Akamas. Ruhig, grün, Tauchen und Segeln, sehr saisonal.

Wichtig für die Einordnung: Das Großprojekt **Limni Bay Golf Resort** mit zwei 18-Loch-Signature-Plätzen wurde eingestellt. Die Entwicklungsgesellschaft hat die Arbeiten am 29. Januar 2025 endgültig beendet, nachdem das Land im Rahmen der Schuldenrestrukturierung der Shacolas-Gruppe an die Bank of Cyprus ging. Wer dir den Nordwesten mit dem Golfresort als Wertversprechen verkauft, arbeitet mit veralteten Unterlagen. Die geplante Schnellstraße Paphos-Polis ist dagegen real und im Investitionspaket enthalten.

Langzeitmieten nach Gebiet

Bandbreiten aus Marktübersichten 2026. Villen in Coral Bay und Peyia liegen bei 2.000 bis 4.000 Euro



Langzeitmieten nach Gebiet, Bandbreiten 2026.

Was ein Neubau in Paphos heute kostet

Damit du die Bandbreiten oben einordnen kannst: Neubau liegt in Paphos je nach Lage und Ausstattung

bei rund 3.200 bis 5.500 Euro pro Quadratmeter überdachter Fläche, alle Preise netto ohne 19 Prozent

Mehrwertsteuer. Unterhalb von etwa 3.200 Euro wird es schwierig, ohne bei der Bausubstanz zu sparen.

Warum das so ist, steht in Abschnitt 13.

Konkrete Objekte und Preise bekommst du von uns direkt, passend zu deinem Budget und deinem Ziel.

Wir haben gut 200 Objekte im Portfolio, vom Studio bis zur Villa. In diesen Guide gehören sie nicht,

weil ein Angebot, das hier steht, morgen verkauft sein kann.

Projekt, Vergabeverfahren und Zeitplan der neuen Paphos Marina

Kein Thema wird in Paphos so oft und so ungenau erzählt wie die Marina. Deshalb hier ausführlich und mit klarer Trennung zwischen Fakt, Plan und Spekulation.

5.1

Der Stand in einem Satz

Die Marina ist ausgeschrieben, vier Bieter haben Angebote abgegeben, die Konzession ist bis heute nicht vergeben, und gebaut wird noch nicht. Wer „wird gebaut“ im Präsens sagt, verkürzt.

5.2

Was geplant ist

KENNZAHL	WERT
Grundstück	rund 165.000 m ² staatliches Land, Quellen nennen 155.000 bis 166.000 m ²
Standort	Bucht von Potima, Gemeinde Kissonerga, zwischen Coral Bay, Peyia und Paphos
Liegeplätze	bis zu 1.000 Freizeityachten, davon rund 70 bis 80 Prozent im Wasser, 20 bis 30 Prozent Trockenlieger
Gewerbe und Wohnen	rund 42.000 m ² im Gesamtkomplex
Investitionsvolumen	rund 300 Millionen Euro, kolportiert, keine offizielle Endsumme
Konzessionsdauer	55 Jahre

Vorgesehen sind neben der Marina selbst: Trockendock, Werft- und Reparaturbetrieb, Slipanlagen, Apartments und Residenzen, Restaurants, Cafés, Bars, Boutiquen, Parkflächen. Ein Hotel ist in der Ausschreibung optional, in einem der Konzepte mit rund 200 Zimmern und Tagungsfähigkeit. Ebenfalls optional: ein Anleger für Boutique-Kreuzfahrtschiffe und Luxusyachten bis rund 220 Meter Länge.

Das strategische Ziel der Regierung ist ein neuer maritimer Ein- und Ausreisepunkt an der Westküste, der Limassol und Larnaka entlastet. Zusammen mit dem wachsenden Streckennetz

des Flughafens Paphos ergibt das die Fly-and-Sail-Logik, mit der das Projekt politisch begründet wird.



Potima Bay, der Standort der geplanten Marina. Eigene Aufnahme.

5.3

Das Vergabeverfahren DBFOT

Das Modell heißt DBFOT: Design, Build, Finance, Operate, Transfer. Der private Konzessionär plant, baut, finanziert und betreibt die Marina über die Laufzeit und überträgt sie am Ende an den Staat. Der Staat behält das Eigentum am Land, das volle Projektrisiko aus Finanzierung, Bau und Betrieb liegt beim Privaten. Beratend tätig sind Deloitte und Triton Consulting.

Das Verfahren ist als zweiphasiger wettbewerblicher Dialog angelegt. Bieter können zwischen zwei Entwicklungsvarianten wählen: die klassische Marina mit Wohnen, Gewerbe und Hotel, oder die erweiterte Variante mit zusätzlichem Kreuzfahrtanleger.

Der wichtigste Unterschied zu allen früheren Versuchen sind die harten Meilensteine: Wer Finanzierung oder Genehmigungen nicht binnen 18 Monaten nachweist, kann die Konzession verlieren. Das Verfahren ist erkennbar so konstruiert, dass es nicht wieder in jahrelangen Rechtsstreitigkeiten hängen bleibt.

5.4

Die vier Bieter

Angebotsfrist war der 9. Februar 2026. Vier Bieter haben eingereicht, laut der e-Procurement-Plattform der Republik Zypern:

BIETER	HINTERGRUND
Celicandia Ltd	Verbunden mit der Korantina Homes Group, einem der größten Bauträger Zyperns, stark in Paphos und direkt im Marina-Umfeld aktiv
Cusano Mare Ltd	Internationales Konsortium speziell für diese Konzession. Partner unter anderem Aristo Developers (Paphos) und MITAS Group (Elektromechanik), Investoren aus Italien und Dubai, Marina-Expertise aus Israel und Europa
MAN Enterprise Cyprus Ltd	Libanesisches Baugruppe mit internationaler Erfahrung in großen Hafen- und Tourismusprojekten
Orestes Fintiklis	Investor mit zyprischen und internationalen Referenzen

5.5

Zeitplan und Vorgeschichte

Geplanter Ablauf:

ZEITPUNKT	SCHRITT
Februar 2023	Ministerrat beschließt die neue Marina Paphos
September 2025	Vize-Tourismusministerium startet die offizielle DBFOT-Ausschreibung
9. bis 10. Februar 2026	Angebotsfrist endet, Öffnung der vier Gebote
März bis Mai 2026	Bewertung, Shortlist, Verhandlungen
Ende 2026	geplante Vergabe der Konzession
rund April 2027	voraussichtlicher Baustart
rund 2029	Fertigstellung und erste Liegeplätze der Phase 1

Zeitplan Paphos Marina

Gefüllte Punkte sind erledigt, offene Punkte sind Plandaten aus dem laufenden Vergabeverfahren



Zeitplan des Marina-Verfahrens. Offene Punkte sind Plandaten.

Warum es so lange dauert, in Kurzform: Erste Konzepte und Machbarkeitsstudien gab es ab den 1990er Jahren. 2007 und 2008 lief eine erste große Ausschreibung mit Zuschlag an ein Konsortium, gegen den sofort geklagt wurde. Von 2008 bis 2015 folgten Einsprüche, Annullierungen und Neubewertungen statt Bau. Ende 2015 mischte eine Entscheidung des Obersten Gerichts das Verfahren neu. Seit 2023 läuft der aktuelle, deutlich stringendere Anlauf.

Wenn Alteingesessene in Paphos skeptisch sind, ist das also nicht Zynismus, sondern Erfahrung. Besser gebaut als alle vorherigen ist das aktuelle Verfahren trotzdem. Eine Garantie ist es nicht.

5.6

Die Risiken am Marina-Projekt

Vergabe steht aus. Der Termin „Ende 2026“ ist ein Plan. Bis zur Unterschrift ist offen, ob ein Bieter zu den gesetzten Bedingungen zuschlägt.

Umweltauflagen. In der Bucht von Potima liegen Posidonia-Seegraswiesen, die europarechtlich geschützt sind. Verzögerungen oder Klagen kommen am wahrscheinlichsten von dort. Wer die Marina-These kauft, kauft dieses Risiko mit.

Keine offiziellen Renderings. Solange der Gewinnerentwurf nicht feststeht, existiert kein verbindliches Bild der Marina. Alles, was kursiert, sind Bieter- oder Konzeptvisualisierungen. Wenn dir jemand Renderings als „so wird es aussehen“ zeigt, frag nach der Quelle.

Positionierung ist teils eingepreist. In Kissonerga und Potima ist ein Teil der Preisbewegung reine Erwartung. Bei Verzug bleibt die Wertentwicklung entsprechend länger aus.

Was die Erfahrung über Marina und Immobilienpreise zeigt

Dieser Abschnitt beantwortet die eigentliche Anlegerfrage: Was macht eine Marina mit Immobilienpreisen? Die Antwort besteht aus drei Teilen: internationale Studienlage, der Fall Limassol, und die Übertragung auf Paphos.

6.1

Die Studienlage zum Wasserlagen-Aufschlag

QUELLE	BEFUND
Knight Frank Global Waterfront Index 2023	Wasserlage im Schnitt plus 48 Prozent gegenüber vergleichbaren Objekten ohne Wasserlage. Strandfront plus 76 Prozent. Spitzenmarkt Sydney bis plus 118 Prozent
Knight Frank UK	Prime Waterfront rund plus 71 Prozent. Meerblick je nach Lage plus 26 bis plus 66 Prozent, Flussblick bis plus 82 Prozent
USA, hedonische Auswertungen über Millionen Transaktionen	Ozeanfront rund plus 45 Prozent, Seelage rund plus 25 Prozent, Flusslage rund plus 24 Prozent, jeweils gegenüber Objekten ohne Wasserbezug in derselben Postleitzahl
American Home Shield 2022	Waterfront-Objekte im Schnitt plus 78 Prozent Wert
Singapur	ungehinderter Meerblick im Hochhaus plus 15 Prozent

Der Mechanismus in einem Satz: Wasserlagen sind nicht vermehrbar, weil Küstenschutz und Bauverbote das Angebot festschreiben. Sie sind prestigeträchtig und sie sind ertragsstärker, weil Miet- und Ferienraten höher liegen und die Auslastung besser ist. Diese Kombination macht sie auch in Abschwüngen wertstabiler als das Umland.

6.2

Die Fallstudie vor der Haustür, Limassol Marina

Das belastbarste Argument ist nicht Sydney, sondern eine Stunde östlich.

Der Verlauf: Baustart 2010 auf einem vernachlässigten Küstenareal neben Altstadt und Burg. Eröffnung 2014 mit 650 Liegeplätzen für Boote von 8 bis 110 Metern, Blue Flag, Inselvillen mit

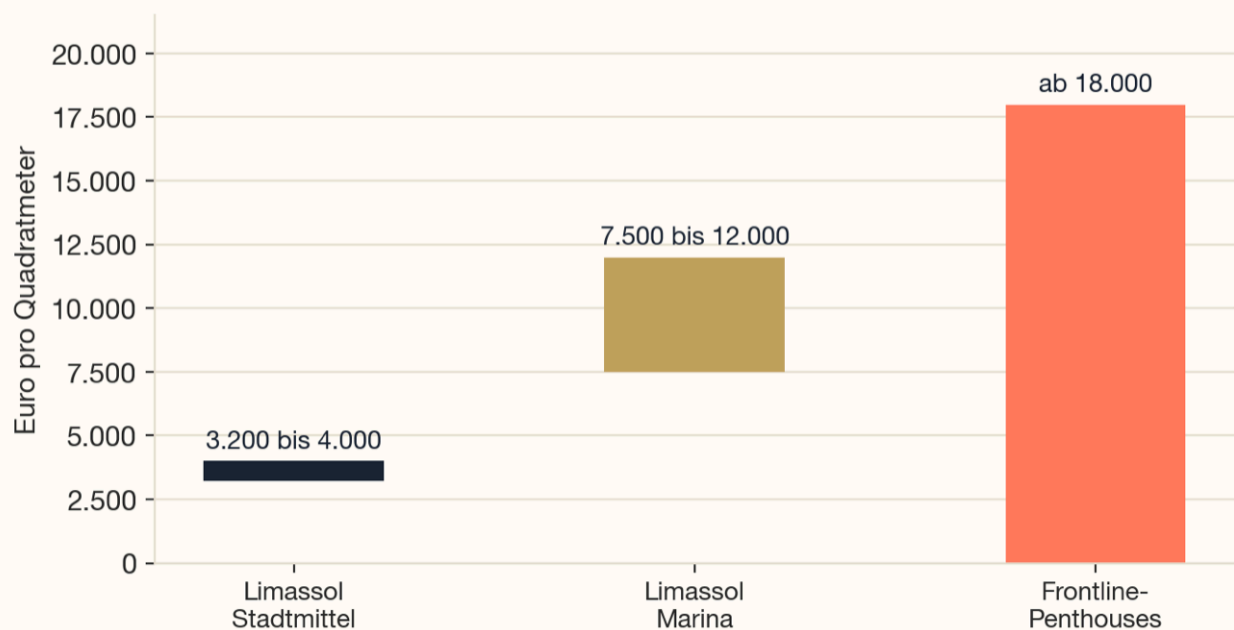
eigenem Bootsanleger. Danach eine Welle weiterer Luxusprojekte in der Stadt und eine Neupositionierung Limassols im oberen Segment.

Das Preisniveau heute:

SEGMENT	NIVEAU 2026
Limassol Marina, Wohnungen	7.500 bis 12.000 Euro pro Quadratmeter
Frontline-Penthouses, Inserate	teils über 18.000 Euro pro Quadratmeter
Villen und große Penthouses	3,5 bis 9 Millionen Euro pro Einheit
Angebot am Markt	nur 10 bis 15 Einheiten gleichzeitig
Limassol im Stadtdurchschnitt	rund 3.200 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter

Was eine Marina mit dem Preisniveau macht

Limassol 2026. Die Marina liegt dauerhaft beim Zwei- bis Dreifachen des Stadtmittels



Preisniveau Limassol: Stadtmittel, Marina und Frontline-Penthouses.

Die Marina liegt damit dauerhaft beim Zwei- bis Dreifachen des Stadtdurchschnitts. Nicht in einer Spitze, sondern als Normalzustand über mehr als zehn Jahre.

Die Übertragung auf Paphos



Limassol Marina am Abend. Das Preisniveau dort liegt beim Zwei- bis Dreifachen des Stadtmittels.

Historisch zeigt sich auf Zypern ein zweistufiges Muster:

PHASE	TYPISCHER PREISEFFEKT AUF NAHE OBJEKTE
Ankündigung und Ausschreibung	plus 5 bis plus 10 Prozent, teils spekulativ
Sichtbarer Bau und Fertigstellung	zusätzlich plus 10 bis plus 20 Prozent über dem Bezirksdurchschnitt, über 3 bis 5 Jahre

Wo der Hebel am größten wäre:

- **Kissonerga und Potima:** direkt am Standort. Marktanalysen nennen für dieses Gebiet Bandbreiten von 5 bis 8 Prozent pro Jahr, unter der Bedingung, dass das Projekt planmäßig läuft. Einstieg heute häufig zwischen 170.000 und 350.000 Euro für Neubauwohnungen.
- **Peyia und Chloraka:** Küstenzugang mit Sichtbeziehung, profitieren vom Umfeld ohne direkt am Baufeld zu liegen.
- **Coral Bay:** bereits Premium bei 4.500 bis 6.500 Euro pro Quadratmeter, knappes Angebot. Eine Marina zementiert dieses Niveau eher, als dass sie es noch stark hebt.

Die ehrliche Einordnung. Paphos steht beim Marina-Thema etwa dort, wo Limassol 2010 stand, also vor dem sichtbaren Bau. Der Unterschied: In Limassol war die Konzession vergeben und die Bagger führen. In Paphos ist die Konzession noch nicht vergeben. Wer heute kauft, kauft ein Zeitfenster mit Projektrisiko, nicht eine beschlossene Sache. Wenn dir Wertentwicklung wichtiger ist als Sicherheit, ist genau das der Punkt. Wenn nicht, kaufst du besser eine Lage, die ohne Marina funktioniert, und nimmst die Marina als Bonus.

Was steuerlich 2026 neu ist

Zum 1. Januar 2026 ist die größte zyprische Steuerreform seit über zwei Jahrzehnten in Kraft getreten. Für Immobilienanleger sind sechs Punkte relevant.

7.1

Keine Special Defence Contribution mehr auf Mieten

Bisher fielen auf Mieteinnahmen 3 Prozent auf 75 Prozent der Bruttomiete an, effektiv 2,25 Prozent, unabhängig von Kosten und Abschreibung. **Diese Abgabe ist ersatzlos gestrichen.** Ebenfalls gestrichen ist die Deemed-Dividend-Besteuerung für Gewinne ab 2026.

Für Vermieter ist das die wichtigste Einzeländerung, weil die SDC eine Bruttosteuer war: Sie fiel auch an, wenn die Immobilie nach Zinsen und Abschreibung ein Minus machte.

7.2

Höherer Freibetrag und neue Stufen bei der Einkommensteuer

EINKOMMEN	SATZ AB 2026
bis 22.000 Euro	0 Prozent
22.001 bis 32.000 Euro	20 Prozent
32.001 bis 42.000 Euro	25 Prozent
42.001 bis 72.000 Euro	30 Prozent
ab 72.001 Euro	35 Prozent

Der Grundfreibetrag ist von 19.500 auf 22.000 Euro gestiegen, der Spitzensatz greift erst ab 72.001 Euro.

7.3

So wird Mieteinnahme bei einer Privatperson gerechnet

Von der Bruttomiete abzugsfähig:

- 20 Prozent Pauschale auf die Bruttomiete
- 3 Prozent Gebäudeabschreibung pro Jahr auf den Gebäudeanteil

- 10 Prozent pro Jahr auf die Einrichtung
- Darlehenszinsen in voller Höhe

Auf den verbleibenden Betrag läuft der Tarif aus 7.2. Geblieben ist außerdem GESY, der Beitrag zum Gesundheitssystem, mit 2,65 Prozent auf die Bruttomiete, bemessungsgedeckelt bei 180.000 Euro, und zwar nur für in Zypern Steueransässige.

Was das in der Praxis bedeutet: Bei einer finanzierten Wohnung mit Zinsen und Abschreibung landen viele Anleger in den ersten Jahren rechnerisch bei null oder im Minus, also ohne zyprische Einkommensteuer. Das ist kein Trick, sondern das Ergebnis regulärer Abzüge. Wie es in deinem Fall aussieht, rechnen wir dir mit unserem Rechner objektbezogen durch, weil es an Kaufpreis, Finanzierungsanteil, Zinssatz und Mietniveau hängt.

7.4

Körperschaftsteuer: 15 Prozent

Die Körperschaftsteuer ist zum 1. Januar 2026 von 12,5 auf 15 Prozent gestiegen. Für eine zyprische Ltd als Halterin gilt: kein Grundfreibetrag, keine 20-Prozent-Pauschale, nur echte Kosten, dafür Verlustvortrag über 5 Jahre und dieselben Abschreibungssätze.

Ein Nebeneffekt, der für deutsche Gesellschafter zählt: Die deutsche Niedrigsteuergrenze des Außensteuergesetzes liegt seit 2024 bei 15 Prozent. Eine zyprische Ltd mit 15 Prozent Körperschaftsteuer liegt damit nicht mehr im niedrig besteuerten Bereich, sofern die tatsächliche Belastung diese Grenze auch erreicht. Prüfen lassen solltest du das trotzdem, maßgeblich ist die tatsächliche Steuer auf die jeweiligen Einkünfte, nicht der Satz auf dem Papier.

7.5

Kapitalertragsteuer und Freibeträge

Die Kapitalertragsteuer auf Immobilienveräußerungen bleibt bei 20 Prozent auf den steuerbaren Gewinn. Die Freibeträge sind 2026 deutlich gestiegen:

- allgemeiner Lebenszeit-Freibetrag: von 17.086 Euro auf 30.000 Euro pro Person
- Freibetrag für die selbstgenutzte Hauptwohnung: von 85.430 Euro auf 150.000 Euro

Neu und wichtig für Strukturen: Die Schwelle, ab der eine Gesellschaft als „property-rich“ gilt, ist von 50 auf 20 Prozent gesenkt worden. Wer Anteile an einer Gesellschaft verkauft, deren Wert zu mindestens 20 Prozent aus zyprischen Immobilien besteht, zahlt auf den Gewinn 20 Prozent Kapitalertragsteuer. Der Umweg über einen Anteilsverkauf statt Immobilienverkauf ist damit für die meisten Konstellationen geschlossen.

7.6

Keine Stempelsteuer mehr

Die Stempelsteuer auf Kaufverträge ist zum 1. Januar 2026 entfallen (Gesetz 239(I)/2025). Verträge ab diesem Datum tragen keine Stempelsteuer. Wenn eine Nebenkostenaufstellung dir noch Stempelsteuer berechnet, ist sie veraltet.

7.7

Was sich nicht geändert hat

- Es gibt keine Vermögenssteuer auf Zypern.
- Es gibt keine jährliche staatliche Immobiliensteuer. Es bleiben Gemeinde- und Abwasserabgaben, die je nach Objekt und Gemeinde meist im Bereich einiger Hundert Euro pro Jahr liegen.
- Der Non-Dom-Status befreit für maximal 17 Jahre von der Special Defence Contribution auf Dividenden, Zinsen und Mieteinnahmen. Da die SDC auf Mieten ohnehin gestrichen ist, wirkt er jetzt vor allem bei Dividenden und Zinsen.
- Steueransässigkeit ab 183 Aufenthaltstagen im Kalenderjahr, unter Bedingungen bereits ab 60 Tagen.

7.8

Die DBA-Mechanik für deutsche Anleger

Das Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland-Zypern vom 18. Februar 2011 regelt, wie beide Staaten zusammenwirken. Zwei Punkte, die in Verkaufsgesprächen regelmäßig falsch dargestellt werden:

Artikel 6: Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, also auch Mieten, dürfen in Zypern besteuert werden.

Artikel 22 Absatz 1: Anrechnungsmethode, keine Freistellung. Die in Zypern gezahlte Steuer wird auf die deutsche Steuer angerechnet. Weil angerechnet und nicht freigestellt wird, gibt es auf Zypern-Mieten keinen Progressionsvorbehalt.

Die Nuance, die dazugehört: Unter der Anrechnungsmethode sind deine zyprischen Mieten voll in der deutschen Bemessungsgrundlage. Der Vorteil entsteht also nicht dadurch, dass das Einkommen der deutschen Besteuerung entgeht. Er entsteht durch Abschreibung, Finanzierungszinsen und die niedrige zyprische Steuer. § 2a EStG, die Verlustabzugsbeschränkung für Auslandsverluste, greift nicht, weil Zypern EU ist.

Jeder, der dir „steuerfrei“ verspricht, verkauft dir ein Missverständnis. Sprich das mit deinem Steuerberater durch, bevor du unterschreibst, nicht danach.

Mehrwertsteuer beim Neubau, 5 oder 19 Prozent

Dies ist der Abschnitt, in dem die meisten Kaufkalkulationen kippen. Lies ihn zweimal.

8.1

Der Grundsatz

Auf Neubau von einem Bauträger fallen 19 Prozent Mehrwertsteuer an. Der reduzierte Satz von 5 Prozent ist kein Rabatt für Neubaukäufer, sondern eine Förderung für die erste selbstgenutzte Hauptwohnung.

8.2

Die Regeln seit der Reform

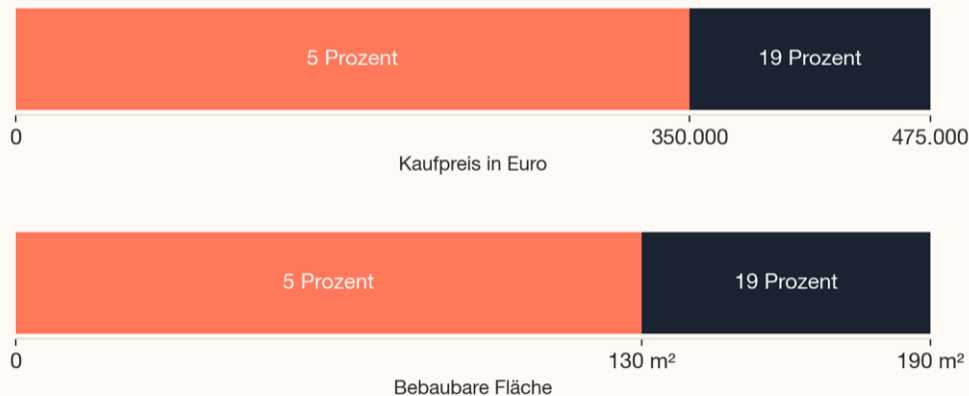
KRITERIUM	REGEL
Fläche	5 Prozent auf die ersten 130 m ²
Flächenobergrenze	bebaubare Fläche maximal 190 m ²
Wertgrenze für den reduzierten Satz	maximal 350.000 Euro
Absolute Wertobergrenze	Gesamttransaktionswert maximal 475.000 Euro
Nutzungsbindung	10 Jahre Eigennutzung als Hauptwohnsitz

Die Staffelung: Liegt die bebaubare Fläche zwischen 130 und 190 m², gelten für die ersten 130 m² 5 Prozent und für den Rest 19 Prozent. Liegt der Wert zwischen 350.000 und 475.000 Euro, gelten 5 Prozent auf die ersten 350.000 Euro und 19 Prozent auf den Rest.

Die Ausschlussregel, die weh tut: Übersteigt die bebaubare Fläche 190 m² oder der Gesamtwert 475.000 Euro, entfällt der reduzierte Satz vollständig. Dann gelten 19 Prozent auf alles, nicht 5 Prozent auf einen Teil.

Mehrwertsteuer beim Neubau

Reduzierter Satz nur bei Eigennutzung als Hauptwohnsitz, 10 Jahre Bindung. Kapitalanleger zahlen 19 Prozent



Ab mehr als 190 m² bebaubarer Fläche oder mehr als 475.000 Euro Gesamtwert entfällt der reduzierte Satz vollständig, dann gelten 19 Prozent auf alles.

Die Staffelung beim reduzierten Mehrwertsteuersatz.

8.3

Die Übergangsregelung

Für Projekte, deren Baugenehmigungsantrag bis zum 31. Oktober 2023 bei der Behörde eingegangen ist, gelten die alten Regeln weiter: 5 Prozent auf die ersten 200 m² ohne Wert- und Größengrenze. Der Antrag auf den reduzierten Satz nach altem Recht musste bis zum 15. Juni 2026 gestellt werden.

Für Kaufentscheidungen ab heute heißt das: Die Übergangsfrist ist abgelaufen. Wenn ein Verkäufer dir die alte Regel noch anbietet, lass dir das Genehmigungsdatum und die Antragsbestätigung zeigen, schriftlich.

8.4

Was das für Kapitalanleger konkret bedeutet

Wenn du eine Wohnung zur Vermietung kaufst, erfüllst du die Eigennutzungsbedingung nicht. **Für dich gelten 19 Prozent.** Der Normalfall also, und alle Preisangaben in diesem Guide zu unseren Projekten sind netto, also plus 19 Prozent.

Zwei Konstellationen, in denen es anders aussehen kann:

Verkauf oder Vermietung innerhalb der 10 Jahre. Wer den reduzierten Satz in Anspruch genommen hat und die Wohnung vorher verkauft oder vermietet, muss die Differenz zwischen 5 und 19 Prozent anteilig zurückzahlen. Wer eine Wiederverkaufswohnung von einem Erstkäufer mit 5-Prozent-Historie erwirbt, sollte wissen, wer diese Rückzahlung trägt. Das gehört in den Vertrag.

Gewerbliche Kurzzeitvermietung mit Mehrwertsteuerregistrierung. Wer die Wohnung als registrierten Kurzzeitvermietungsbetrieb führt und Umsatzsteuer auf die Übernachtungen abführt, kann unter bestimmten Bedingungen Vorsteuer geltend machen. Das ist eine Einzelfallprüfung mit einem zyprischen Steuerberater, keine Standardlösung, und eine späte Nutzungsänderung kann zu Rückforderungen führen. Wir sagen dir dazu bewusst nichts pauschal zu.

Die vollständige Rechnung der Kaufnebenkosten

9.1

Die Einzelposten

POSTEN	HÖHE 2026
Mehrwertsteuer Neubau	19 Prozent, reduziert 5 Prozent nur bei Eigennutzung nach den Regeln aus Abschnitt 8
Übertragungsgebühr (Transfer Fees)	3 Prozent bis 85.000 Euro, 5 Prozent bis 170.000 Euro, 8 Prozent darüber, progressiv gestaffelt, mit der seit Jahren geltenden 50-Prozent-Reduzierung bei Bestandsobjekten
Übertragungsgebühr bei Neubau mit Mehrwertsteuer	entfällt
Stempelsteuer	0 Euro, abgeschafft zum 1. Januar 2026
Anwaltskosten	wir rechnen mit 0,8 Prozent vom Nettokaufpreis plus 19 Prozent Mehrwertsteuer. Marktübliche Bandbreite liegt bei rund 1,0 bis 2,0 Prozent
Transfer-Levy 0,4 Prozent	trägt der Verkäufer, nicht der Käufer
Grundbucheintragung Kaufvertrag (Specific Performance)	geringe Gebühr, wenige Hundert Euro
Gemeinde- und Abwasserabgaben	laufend, in der Regel wenige Hundert Euro pro Jahr

Der wichtigste Punkt in dieser Tabelle: Bei Neubau mit Mehrwertsteuer entfällt die Übertragungsgebühr. Das relativiert den Kostenvergleich zwischen Neubau und Bestand erheblich. Beim Bestand zahlst du keine Mehrwertsteuer, aber Übertragungsgebühr, und du kaufst ein Gebäude, dessen Restnutzungsdauer und Energiestandard du prüfen musst.

9.2

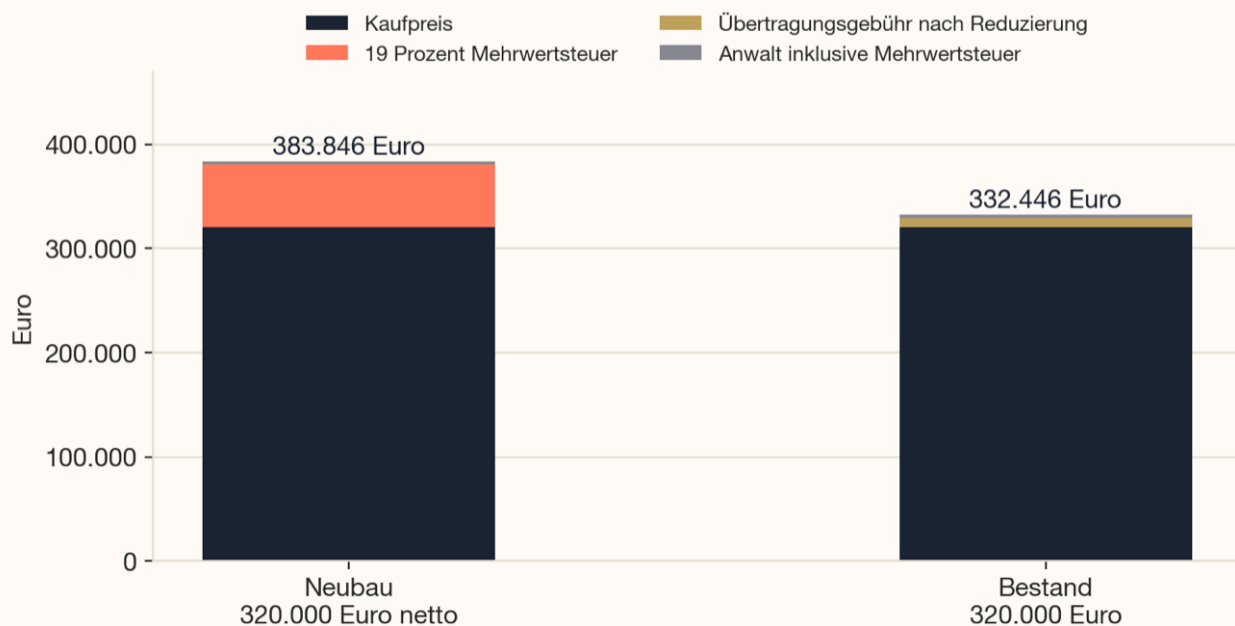
Beispielrechnung Neubau zur Vermietung

Wir rechnen eine typische Neubauwohnung durch, 2 Schlafzimmer, rund 100 m² überdacht:

POSTEN	BETRAG
Kaufpreis netto	320.000 Euro
Mehrwertsteuer 19 Prozent	60.800 Euro
Übertragungsgebühr	0 Euro
Stempelsteuer	0 Euro
Anwalt 0,8 Prozent plus Mehrwertsteuer	rund 3.046 Euro
Möbelpaket 2 Schlafzimmer, optional	19.000 Euro plus Mehrwertsteuer
Elektrogeräte, optional	5.000 Euro plus Mehrwertsteuer
Summe ohne Möblierung	rund 383.846 Euro
Summe möbliert und ausgestattet	rund 412.406 Euro

Kaufnebenkosten im Vergleich

Gleicher Kaufpreis, zwei Wege. Beim Neubau mit Mehrwertsteuer entfällt die Übertragungsgebühr



Kaufnebenkosten Neubau gegen Bestand bei gleichem Kaufpreis.

Zum Vergleich der gleiche Kaufpreis als Bestandsobjekt, ohne Mehrwertsteuer, aber mit Übertragungsgebühr: bei 320.000 Euro sind das 18.800 Euro nach Staffel, nach der 50-Prozent-Reduzierung rund 9.400 Euro, plus Anwalt. Du siehst: Die Mehrwertsteuer beim Neubau ist der dominierende Kostenblock, Bestandskauf ist in den Nebenkosten deutlich günstiger. Was du dafür bekommst und was nicht, steht in Abschnitt 13.

Kaufvertrag, Title Deed und Off-Plan-Schutz

10.1

Der übliche Ablauf

1. **Reservierung.** Üblich sind 5.000 bis 10.000 Euro, damit die Einheit für einige Wochen aus dem Verkauf genommen wird. Kläre schriftlich, unter welchen Bedingungen die Reservierung zurückgezahlt wird.
2. **Rechtliche Prüfung durch deinen eigenen Anwalt.** Nicht durch den Anwalt des Bauträgers. Prüfgegenstände: Eigentumsverhältnisse am Grundstück, Belastungen und Hypotheken, Baugenehmigung, Bauzone und zulässige Geschosszahl, Vollständigkeit der Spezifikationen.
3. **Kaufvertrag.** Beträge, Zahlungsplan, Fertigstellungstermin, Verzugsklauseln, Spezifikationsliste als Anhang, Gewährleistung.
4. **Eintragung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt (Specific Performance).** Innerhalb von sechs Monaten nach Unterzeichnung. Hier liegt der zentrale Schutzmechanismus: Dein Anspruch auf Übertragung wird im Register sichtbar, und der Bauträger kann die Einheit nicht mehr an Dritte veräußern oder neu belasten, ohne dass dein Anspruch vorgeht.
5. **Zahlungen nach Baufortschritt** bei Off-Plan.
6. **Übergabe** mit Abnahmeprotokoll und Mängelliste.
7. **Ausstellung des eigenen Title Deed.** Bei korrekt genehmigten Neubauten und einem seriösen Bauträger üblicherweise rund 12 bis 18 Monate nach Fertigstellung.



Vertragsunterlagen und Schlüssel.

10.2

Title Deeds und das Thema „trapped buyers“

Das Wort wird dir in jeder Zypern-Recherche begegnen, also hier die saubere Erklärung.

Das Problem: Eine Immobilie ist fertig, bezahlt und bewohnt, aber es gibt keinen eigenen Titel, weil auf dem Grundstück noch die Bankhypothek des Bauträgers liegt. Der Käufer hat alles erfüllt und bekommt trotzdem kein Eigentum eingetragen. Über Jahre hat das auf Zypern tausende Menschen betroffen, überwiegend aus Verkäufen der Boomjahre vor 2008.

Die Rechtslage heute: Das Trapped Buyers Law von 2015 gab dem Leiter des Grundbuchamts die Befugnis, Titel direkt auf vollständig zahlende Käufer zu übertragen, auch wenn die Hypothek des Bauträgers bestand. Das Transfer and Mortgage of Immovable Property (Amendment) Law von 2025, Gesetz 110(I)/2025, hat dieses Verfahren neu geordnet. Kern: Die Zustimmung des Gläubigers, also der Bank, ist erforderlich. Verweigert die Bank die Zustimmung missbräuchlich und ungerechtfertigt, obwohl der Käufer vollständig gezahlt hat, kann der Käufer binnen 45 Tagen bei Gericht beantragen, dass ein Gerichtsbeschluss die Zustimmung ersetzt. Dann überträgt das Grundbuchamt.

Was das für dich bedeutet: Bei einem heute gekauften, korrekt genehmigten Neubau von einem soliden Bauträger ist das Titelthema kein realistisches Risiko mehr. Bei Altbestand aus den Boomjahren und bei Bauträgern in finanzieller Schieflage ist es weiter ein Thema. Die Rechtsmittel existieren, aber ihre Durchsetzung kostet Zeit und Geld. Prävention ist billiger als Prozess.

10.3

Worauf du im Off-Plan-Vertrag bestehst



Baugrube mit Kellerwänden. In dieser Phase zahlst du beim Off-Plan-Kauf die ersten Raten. Eigene Aufnahme.

- **Zahlungsplan an Baufortschritt gekoppelt**, nicht an Kalenderdaten. Wer nach Datum zahlt, finanziert Verzug mit.
- **Fester Fertigstellungstermin mit Verzugsentschädigung**. Ohne Sanktion ist ein Termin eine Absichtserklärung.
- **Spezifikationsliste als Vertragsanhang**, nicht als Broschüre. Marke und Modell bei Klimaanlage, Küche, Sanitär, Fenstern, Fliesen. „Hochwertige Markenausstattung“ ist kein Vertragsinhalt.
- **Bankgarantie oder Treuhandlösung** für geleistete Zahlungen, wo verfügbar.
- **Eintragung des Kaufvertrags** fristgerecht, siehe 10.1 Punkt 4.
- **Regelung zur Mehrwertsteuer** für den Fall, dass sich die Nutzung oder der Satz ändert.
- **Gewährleistungsfristen** für Konstruktion, Dichtigkeit, Technik.

10.4

Due-Diligence-Liste für deinen Anwalt

1. Grundbuchauszug des Mutter-Grundstücks, inklusive aller Belastungen

2. Bauzone, Baudichte, zulässige Geschosszahl für die konkrete Parzelle
3. Vorliegende oder beantragte Baugenehmigung mit Datum
4. Bei Bestand: Übereinstimmung zwischen Genehmigung und tatsächlichem Bau, also keine Schwarzbauten oder ungenehmigten Anbauten
5. Energieausweis
6. Bauträger: Gesellschaftshistorie, laufende Verfahren, abgeschlossene Projekte, Klasse der Bauträgerlizenz
7. Gemeinschaftsordnung und Höhe der Gemeinschaftskosten
8. Bei Kurzzeitvermietungsabsicht: Ist die Nutzung in der Gemeinschaftsordnung zulässig?

Punkt 8 wird am häufigsten übersehen und am teuersten bezahlt.

Langzeit, Kurzzeit, Register und Steuern beim Vermieten

11.1

Die Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietung

Kurzzeitvermietung ist auf Zypern legal, aber genehmigungspflichtig. Jede Einheit muss beim Vize-Tourismusministerium registriert sein, und die Registrierungsnummer muss in jedem Inserat angezeigt werden.

PUNKT	REGEL
Gebühr	222 Euro pro Objekt
Laufzeit	3 Jahre, dann Verlängerung mit erneuter Gebühr
Bußgeld bei fehlender Registrierung	bis 5.000 Euro
Zusätzlich	bis zu einem Jahr Haft, 200 Euro pro Tag bei Fortsetzung
Plattformpflicht	Airbnb, Booking und andere müssen die Einhaltung prüfen, nicht registrierte Inserate werden entfernt

Theoretisch ist dieses Risiko nicht. Allein im vergangenen Jahr hat das Ministerium nach eigenen Angaben 88 Beschwerden gegen nicht registrierte Betreiber bearbeitet, parallel prüft die Steuerbehörde gezielt auf Mehrwertsteuer, Einkommensteuer und GESY.

11.2

Die EU-Verordnung, die das Spiel verändert

Die EU-Verordnung 2024/1028 über die Erhebung und Weitergabe von Daten im Zusammenhang mit kurzfristigen Vermietungen gilt ab dem 20. Mai 2026. Plattformen müssen Buchungs- und Umsatzdaten an die zuständigen Behörden weitergeben, in Zypern an das Vize-Tourismusministerium.

Praktische Folge: Kurzzeitvermietungseinnahmen sind ab 2026 für die Steuerverwaltung sichtbar. Wer sein Modell auf Nichtmeldung baut, baut auf Sand. Rechne jede Kalkulation mit vollständiger Steuerlast, oder rechne sie gar nicht.

11.3

Steuern auf Vermietungseinnahmen im Überblick

VERMIETUNGSART	UMSATZSTEUER	EINKOMMENSTEUER	GESY	SDC
Langzeitvermietung Wohnraum	keine	ja, nach Tarif mit Abzügen	2,65 Prozent auf brutto, nur bei zyprischer Steueransässigkeit	entfällt seit 2026
Kurzzeitvermietung, registriert	9 Prozent auf die Übernachtung	ja	2,65 Prozent	entfällt seit 2026

Die 9 Prozent auf Kurzzeitvermietung sind der Satz für Unterbringungsleistungen. Sie gehen in deine Kalkulation ein, nicht in deine Tasche.

11.4

Langzeit oder Kurzzeit, die ehrliche Gegenüberstellung

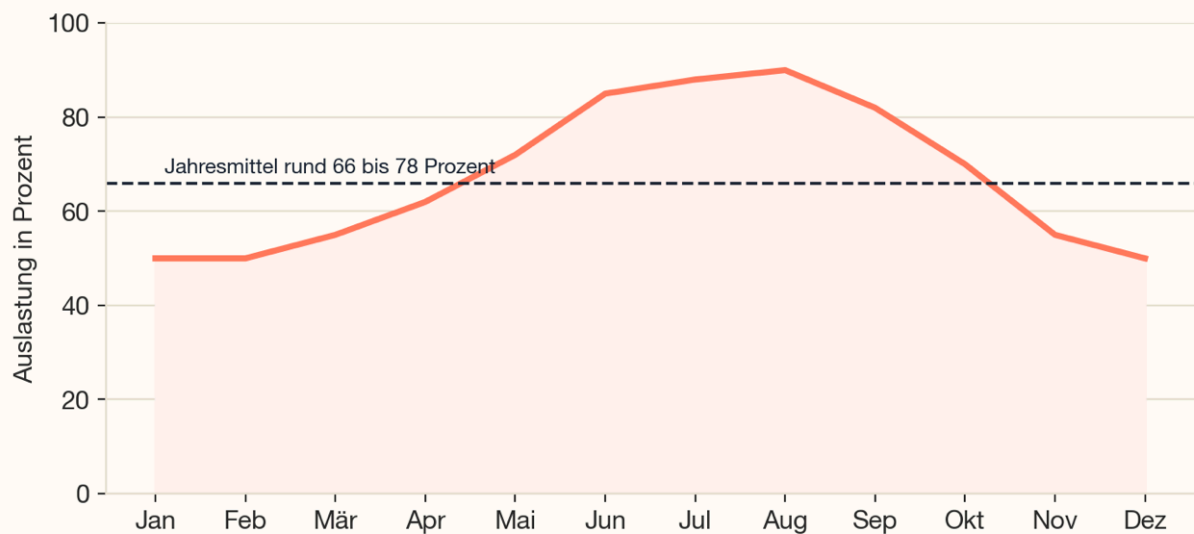
Langzeitvermietung Paphos, Marktlage 2026:

OBJEKT	MONATSMIETE
1 Schlafzimmer, zentral	rund 900 Euro
1 Schlafzimmer, Randlage oder Landesinnere	700 bis 800 Euro
1 Schlafzimmer, Gesamtbandbreite	700 bis 1.150 Euro
2 Schlafzimmer, Durchschnitt Januar 2026	rund 1.300 Euro
2 Schlafzimmer, Bandbreite	1.000 bis 1.500 Euro
Küstenlagen Kato Paphos, Coral Bay	15 bis 25 Prozent über dem Stadtmittel

Kurzzeitvermietung Paphos, Marktdaten 2026:

Saisonalität der Kurzzeitvermietung

Schematischer Verlauf nach Marktdaten Paphos 2026: Juni bis August 85 bis 90 Prozent, Winter 50 bis 60 Prozent



Saisonalität der Kurzzeitvermietung in Paphos.

KENNZAHL	WERT
Aktive Airbnb-Inserate Paphos	rund 2.291
Auslastung	je nach Datenquelle 66 bis 78 Prozent im Median
Auslastung Juni bis August	85 bis 90 Prozent
Auslastung Winter	50 bis 60 Prozent
Durchschnittlicher Tagespreis über alle Objekte	rund 105 bis 115 Euro
Umsatzentwicklung Juli 2025 bis Juli 2026	plus 35,6 Prozent
Auslastung im selben Zeitraum	plus 4,3 Prozent
Tagespreis im selben Zeitraum	plus 3,2 Prozent
Aktive Inserate im selben Zeitraum	plus 7,0 Prozent

Der Tagespreis ist ein Marktdurchschnitt über den gesamten Bestand, vom einfachen Studio aus den achtziger Jahren bis zur Neubauwohnung mit Pool. Er sagt deshalb wenig über das aus, was ein gepflegtes neues Objekt erreicht. Gute Apartments in unseren Premiumlagen vermieten wir in der Saison für rund 400 Euro pro Nacht. Zwischen Durchschnitt und oberem Ende liegt in Paphos das Drei- bis Vierfache, und genau dort entscheidet sich, ob Kurzzeitvermietung sich rechnet. Ausstattung, Lage und Bewertungen machen den Unterschied, nicht der Markt als Ganzes.

Zwei Punkte, die aus diesen Zahlen folgen und die dir kein Verkäufer gern sagt:

Erstens: Kurzzeitvermietung hat auf dem Papier höhere Bruttoerträge, aber die Kostenseite ist eine andere Welt. Reinigung, Wäsche, Verbrauchsmaterial, Plattformgebühren, Verwaltung vor Ort, höherer Verschleiß, Leerstand in der Nebensaison, 9 Prozent Umsatzsteuer, 222 Euro Registrierung. Eine Verwaltung vor Ort kostet marktüblich einen zweistelligen Prozentsatz des Umsatzes. Wer netto rechnet, landet oft näher an der Langzeitvermietung, als die Bruttozahlen vermuten lassen.

Zweitens: Das Angebot wächst um 7 Prozent pro Jahr. Der Umsatzzuwachs von 35,6 Prozent ist aktuell noch stärker, aber das ist ein Verhältnis, das nicht dauerhaft so bleibt. Rechne deine Kalkulation mit heutigen Tagespreisen, nicht mit fortgeschriebenem Wachstum.



Veranda einer Ferienwohnung.

Der Mittelweg, der in Paphos funktioniert: Sommer als Ferienvermietung, Winter als Langzeitvermietung an Expats und Überwinterer. Für diese Strategie sind Gebiete wie Geroskipou und Chloraka gemacht. Sie erfordert Verwaltung, dafür glättet sie die Saisonalität.

11.5

Was wir zu Renditen sagen und was nicht

Marktberichte nennen für Paphos Bruttomietrenditen um 4 Prozent bei Langzeitvermietung, RICS und KPMG haben für Zypern im vierten Quartal 2025 5,45 Prozent für Wohnungen und 2,96 Prozent für Häuser ausgewiesen. Für Kurzzeitvermietung in Küstenlagen werden Bruttowerte von 10 bis 17 Prozent genannt.

Wir übernehmen solche Zahlen nicht in Objektangebote. Der Grund ist einfach: Eine Bruttorendite ohne deine Steuersituation, deine Finanzierung, deine Verwaltungskosten und deine Leerstandsannahme ist eine Zahl ohne Aussage. Was wir stattdessen machen: Wir rechnen dir die konkrete Wohnung mit deinen Zahlen durch, mit Steuer, Zinsen, Abschreibung und Kostenblöcken, und du bekommst das Ergebnis als nachvollziehbare Aufstellung. Wenn dir jemand eine Rendite in die Broschüre schreibt, frag, welche Kosten drin sind. Meistens ist die Antwort: keine.

Die realistischen Bandbreiten für Wert- und Mietentwicklung

12.1

Was in den letzten Jahren passiert ist

KENNZAHL	WERT
Zyprischer Preisindex Q1 2025	plus 4,84 Prozent gegenüber Vorjahr
Q4 2025	plus 7,06 Prozent
Q1 2026 gesamt	plus 7,5 Prozent
Q1 2026 Wohnungen	plus 10,8 Prozent
Q1 2026 Häuser	plus 3,0 Prozent
Paphos-Index März 2026 (Basis Q1 2010 = 100)	115,6, nach 113,9 im Dezember 2025
Stärkste Paphos-Gebiete 2026	7 bis 12 Prozent im Jahresvergleich in Universal, Tombs of the Kings, Kato Paphos
Kaufverträge Paphos Jan bis Aug 2026	plus 20 Prozent
Ausländeranteil Paphos	69,8 Prozent

12.2

Das aktuelle Preisniveau in Paphos

SEGMENT	EURO PRO QUADRATMETER
Wohnungen im Durchschnitt	rund 3.050
Neubau	3.500 bis 5.500
Bestand	1.900 bis 3.200
Günstigste Gebiete (Moutallos, Emba, Anavargos, ältere Peyia-Lagen)	1.900 bis 3.100
Teuerste Gebiete (Kato Paphos, Hafen, Tombs of the Kings, Universal, meerseitiges Chloraka)	3.400 bis 6.000
Coral Bay	4.500 bis 6.500

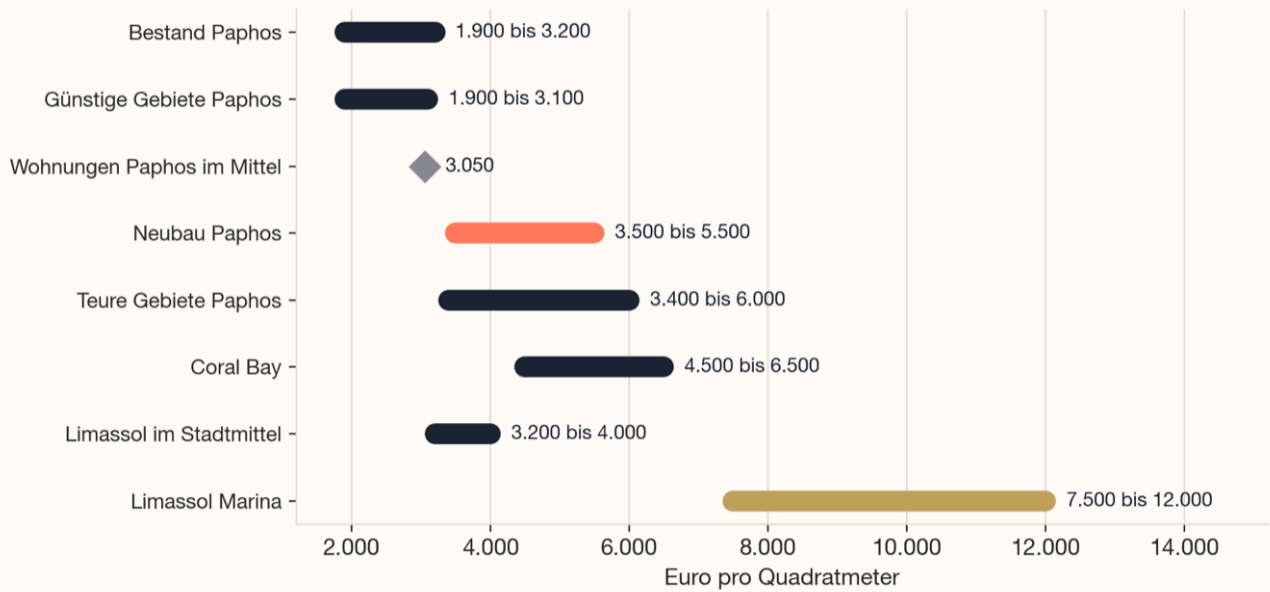
Typische Kaufpreise nach Größe, Marktübersicht:

EINHEIT	TYPISCH	BANDBREITE
Studio	135.000 Euro	110.000 bis 220.000 Euro
1 Schlafzimmer	185.000 Euro	150.000 bis 300.000 Euro
2 Schlafzimmer	265.000 Euro	210.000 bis 500.000 Euro
3 Schlafzimmer	370.000 Euro	300.000 bis über 800.000 Euro

Wichtig zur Einordnung dieser Tabelle: Das sind Marktdurchschnitte über alle Baujahre, Zustände und Lagen, und sie sind überwiegend inklusive Bestand. Wer ein Neubauprodukt mit Pool, Tiefgarage, Klimaanlage in allen Räumen, A-Energieklasse und Photovoltaikoption sucht, findet es nicht am unteren Rand dieser Bandbreiten. Der Aufschlag für Neubau gegenüber Bestand liegt bei 25 bis 40 Prozent pro Quadratmeter, vor Mehrwertsteuer.

Preisniveau im Vergleich

Bandbreiten aus Marktberichten 2026. Neubau Paphos in Korall, Limassol Marina als oberer Referenzwert



Preisniveau je Quadratmeter im Vergleich.

Wo wir mit unseren Projekten liegen



Fertiggestellter Neubau in Paphos. Foto des Bauträgers.

Solide gebauter Neubau fängt in Paphos bei ungefähr 3.200 bis 3.400 Euro pro Quadratmeter überdachter Fläche netto an. Für ein Studio heißt das grob 165.000 Euro, für eine Wohnung mit einem Schlafzimmer rund 210.000 Euro, für zwei Schlafzimmer rund 320.000 Euro, jeweils netto.

Das ist bewusst nicht die Untergrenze des Marktes. Es gibt Angebote darunter. Was du dort in der Regel bekommst, steht im nächsten Abschnitt.

12.4

Mietentwicklung

Für Mieten gibt es auf Zypern keine so belastbare amtliche Zeitreihe wie für Kaufpreise, deshalb hier nur, was gesichert ist:

- Die Langzeitmieten liegen 2026 in Paphos bei 700 bis 1.150 Euro für 1 Schlafzimmer und 1.000 bis 1.500 Euro für 2 Schlafzimmer, Küstenlagen 15 bis 25 Prozent darüber.
- Im Kurzzeitsegment ist der Tagespreis 2026 gegenüber 2025 um 3,2 Prozent gestiegen, die Auslastung um 4,3 Prozent, der Gesamtumsatz um 35,6 Prozent, wobei der Umsatzsprung auch aus mehr aktiven Objekten und besserer Preissteuerung kommt.

- Treiber auf der Nachfrageseite: 13 Millionen Passagiere an den zyprischen Flughäfen 2025, wachsendes Winterstreckennetz, Zuwanderung von Remote-Arbeitenden und Ruheständlern, 69,8 Prozent ausländische Käufer im Bezirk.



Rohbau im Bezirk Paphos. Die Bautätigkeit ist der Gegenspieler steigender Mieten. Eigene Aufnahme.

Treiber auf der Angebotsseite: plus 7 Prozent aktive Kurzzeitinserate pro Jahr, laufende Bautätigkeit in Geroskipou, Chloraka, Kissonerga.

Unsere Arbeitsannahme für Kalkulationen: heutige Mieten, keine Fortschreibung. Wenn die Miete steigt, ist das dein Zusatzertrag und nicht unsere Verkaufsgrundlage.

Warum billiger Neubau selten billig ist

Dieser Abschnitt ist der wichtigste im ganzen Guide, weil er die häufigste Fehlentscheidung verhindert.

Es gibt in Paphos Neubau unter 3.000 Euro pro Quadratmeter. Wir vermitteln ihn nicht. Dahinter steckt keine Preisarroganz, sondern eine Erfahrung, die sich in wiederkehrenden Mustern zeigt.

13.1

Wo gespart wird, wenn der Preis stimmen muss

Am Bauteil, das man nicht sieht. Dämmung, Abdichtung, Schallschutz zwischen den Wohnungen, Fensterqualität. Auf Zypern ist das im ersten Jahr unsichtbar und ab dem dritten Sommer spürbar: Klimaanlage läuft durch, Stromrechnung explodiert, der Nachbar ist akustisch im Wohnzimmer. Für Ferienvermietung ist Schallschutz ein direkter Bewertungsfaktor.

Am Wandaufbau, und das wird im Winter sichtbar: Schimmel. Der zyprische Winter ist nicht kalt, aber feucht. Wer ungedämmt baut, mit Wärmebrücken an Deckenanschlüssen, Betonstürzen und Außenecken, produziert Kondensat an genau diesen Stellen. Geheizt wird auf Zypern mit der Klimaanlage, also punktuell und oft nur in einem Raum, was das Problem verschärft: warme feuchte Luft trifft auf kalte Wand. Das Ergebnis siehst du ab dem zweiten oder dritten Winter in den Zimmerecken, hinter Einbauschränken, an der Wand hinter dem Bett und im Bad. Erst Stockflecken, dann Schimmel.



Schimmel in der Zimmerecke nach dem Winter.

Ein Schönheitsfehler ist das nicht, sondern eine Ertragsfrage. Ein Gast, der Schimmel im Bad fotografiert, schreibt es in die Bewertung, und eine Bewertung mit Schimmelfoto kostet dich mehr Buchungen als jeder Preisnachlass wieder einbringt. Ein Langzeitmieter mindert die Miete oder zieht aus. Und die Sanierung behebt die Ursache nicht: Solange der Wandaufbau falsch ist, kommt der Schimmel nach jedem Überstreichen wieder. Frag deshalb nach dem Wandaufbau, nach der Dämmung und nach Wärmebrückendetails, und schau dir ein fertiges Objekt desselben Bauträgers nach mindestens einem Winter an, nicht nur das frische Showhouse.

Am Fliesenverlegen, und das ist der Punkt, der Besuchern die Sprache nimmt: teilweise fallen die Fliesen von der Wand. Wir haben es mehrfach gesehen, und es hat immer dieselben Ursachen. Der Kleber wird nicht vollflächig aufgezogen, sondern in vier Klecksen pro Fliese, sogenanntes Punktverkleben. Der Untergrund wird nicht grundiert. Dehnungsfugen werden gespart, obwohl auf einer Südterrasse zwischen Nacht und Mittag 30 Grad Temperaturunterschied auf dem Belag liegen. Großformate werden mit dem falschen Kleber verarbeitet. Das hält ein Jahr, oft zwei. Dann arbeitet der Untergrund, die Hohlstellen unter der Fliese geben nach, und der Belag löst sich: auf der Terrasse wölbt er sich auf, an der Wand im Bad und in der Küche kommen einzelne Fliesen herunter.



Punktverklebung. Vier Kleberkleckse statt vollflächigem Bett.

Der Test dafür kostet nichts und dauert zwei Minuten: Klopf bei der Besichtigung mit dem Knöchel die Fliesen ab, an der Wand und auf dem Boden. Klingt es hohl, ist nicht vollflächig verklebt. Schau dir zusätzlich die Innenecken und die Übergänge Boden zu Wand an. Feine Risse im Fugenbild, Fugen, die an einer Stelle aufplatzen, und Beläge ohne sichtbare Dehnungsfuge über mehr als fünf Meter Länge sind Warnzeichen. Und wieder gilt: prüf das an einem fertigen, bewohnten Objekt des Bauträgers, nicht am Rohbau.

An der Technik. Klimaanlage nur in einem Raum statt in allen. Keine Vorrüstung für Photovoltaik oder Ladestation, einfache Verglasung statt doppelt, keine elektrischen Rollläden. Jedes dieser Elemente kostet beim Nachrüsten ein Mehrfaches.



aufgewölbte Terrassenfliesen ohne Dehnungsfuge.

An der Gemeinschaftsanlage. Kein Pool, oder ein Pool, der rechnerisch zu klein ist für die Zahl der Einheiten. Keine Tiefgarage, sondern offene Stellplätze. Kein Lagerraum. Bei Kurzzeitvermietung ist der Pool häufig das Buchungskriterium.

An der Fläche, die nicht in der Tabelle steht. Verandaflächen, Lagerraum, Stellplatz. Achte darauf, ob ein Quadratmeterpreis auf Innenfläche, überdachte Fläche oder Gesamtfläche gerechnet ist. Ein typischer Zuschnitt: 1 Schlafzimmer, 56 m² innen plus 6,5 m² Veranda plus 2 m² Lager, macht 64,5 m² überdacht. Auf die Innenfläche gerechnet wären das 3.750 Euro pro Quadratmeter, auf die überdachte Fläche 3.256 Euro. Dieselbe Wohnung, derselbe Preis, zwei Zahlen. Vergleiche nie Quadratmeterpreise ohne die Bezugsfläche.

Am Bauträger. Hier liegt das eigentliche Risiko. Ein Bauträger ohne Substanz baut günstig, bis die Baukosten steigen. Dann stockt der Bau, der Zahlungsplan läuft weiter, und du bist in einer Verhandlung, die du nicht führen wolltest. Die Titelfrage aus Abschnitt 10.2 entsteht fast immer aus genau dieser Konstellation.

13.2

Woran du solide Bauqualität festmachen kannst



Bewehrung und Schalung im Rohbau. Was hier passiert, siehst du später nie wieder. Eigene Aufnahme.

1. **Spezifikationsliste als Vertragsanhang**, mit Marken und Modellen.
2. **Energieklasse im Ausweis**, nicht in der Broschüre. A ist bei zyprischem Neubau erreichbar und für die Nebenkosten relevant.
3. **Bauträger-Lizenzklasse** und Referenzprojekte, die fertig, bewohnt und besichtigbar sind. Ein Showhouse ist der einzige Qualitätsbeweis, der zählt.
4. **Finanzierende Bank des Projekts**. Wenn eine zyprische Großbank das Projekt finanziert, hat jemand mit eigenem Geld geprüft.
5. **Zahlungsplan an Baufortschritt** und nicht mehr als üblich in der Frühphase.
6. **Verzugsklausel mit Betrag**.
7. **Ausstattung, die in der Wohnung drin ist statt in der Optionsliste**. Bei einem ordentlich kalkulierten Projekt sind Gemeinschaftspool, überdachter Parkplatz, Lagerraum, Klimaanlage in allen Räumen, doppelt verglaste Fenster, elektrische Rollläden in allen Schlafzimmern, Küchenschränke, Einbauschränke, Vorrüstung Ladestation und Gegensprechanlage im Preis. Photovoltaik, Fußbodenheizung, Möbelpaket und Geräte sind Optionen mit ausgewiesenen Preisen. So sieht eine ehrliche Liste aus: man erkennt, was drin ist und was nicht.



vollflächig verklebte Fliese, so soll es aussehen.

13.3

Die Rechnung, die du aufmachen solltest

Ein Beispiel mit runden Zahlen, um das Prinzip zu zeigen. Zwei 2-Zimmer-Wohnungen, gleiche Lage, 100 m²:

POSITION	ANGEBOT A, GÜNSTIG	ANGEBOT B, SOLIDE
Kaufpreis netto	260.000 Euro	320.000 Euro
Klimaanlage in allen Räumen nachrüsten	6.000 Euro	im Preis
Elektrische Rollläden nachrüsten	4.000 Euro	im Preis
Kein Pool in der Anlage	Mietabschlag in der Ferienvermietung	Pool vorhanden
Stellplatz offen statt überdacht	Werteffekt beim Wiederverkauf	überdacht
Energieklasse schlechter	höhere Betriebskosten dauerhaft	A
Schallschutz einfach	Bewertungen und Wiederholungsbuchungen	besser

Der Preisabstand von 60.000 Euro schrumpft auf dem Papier schnell auf 30.000 bis 40.000 Euro, und der Rest ist eine Wette darauf, dass Mieter und Zweitkäufer den Unterschied nicht

bemerken. In einem Markt mit 69,8 Prozent ausländischen Käufern, die vergleichen können, ist das eine schlechte Wette.

Ein Satz noch dazu, den wir so meinen: Wenn dein Budget nur für das günstigere Segment reicht, kaufe lieber eine kleinere Wohnung in solider Qualität als eine große in schlechter. In Paphos vermietet sich ein Studio mit 47,5 m² in einer guten Anlage das ganze Jahr. Eine 100-m²-Wohnung in einer Anlage ohne Pool und mit dünnen Wänden nicht.

Finanzierung

14.1

Zinsen und Beleihung 2026

KENNZAHL	STAND 2026
Durchschnittszins Zypern, Mai 2026	4,06 Prozent
Variable Zinsen für internationale Käufer	4,15 bis 4,75 Prozent
Abschlag für energieeffiziente Objekte	0,10 bis 0,25 Prozentpunkte
Aufschlag für Nichtansässige gegenüber Ansässigen	0,5 bis 1,0 Prozentpunkte
Beleihung EU-Bürger, nicht ansässig	60 bis 70 Prozent
Beleihung Nicht-EU-Bürger	häufig 50 bis 60 Prozent
Beleihung für Ansässige, Bank of Cyprus	bis 80 Prozent, Festzins über 3,5 oder 10 Jahre

Praktischer Hinweis: Die meisten zyprischen Banken vergeben Hypotheken bevorzugt an Personen mit Wohnsitz auf Zypern. Am aktivsten im Nichtansässigengeschäft ist derzeit Eurobank Limited, die Gesellschaft, in der die Hellenic Bank zum 1. September 2025 aufgegangen ist.

14.2

Die drei Wege, die Anleger in der Praxis gehen

Eigenkapital

Der einfachste Weg, und bei Off-Plan mit gestaffeltem Zahlungsplan ist die Liquiditätsbelastung geringer als beim Bestandskauf, weil die Zahlungen über die Bauzeit verteilt sind.

Deutsche Finanzierung gegen deutsche Sicherheiten

Viele Anleger beleihen eine bestehende deutsche Immobilie und kaufen auf Zypern bar. Vorteil: deutsche Konditionen, keine Bewertungsdiskussion mit einer zyprischen Bank, kein Währungs- oder Bankenrisiko im Zielland. Nachteil: du belastest dein deutsches Portfolio, und die Zinsen sind bei der zyprischen Mieteinnahme nur dann abzugsfähig, wenn der Zusammenhang zur

zyprischen Immobilie nachweisbar ist. Das ist eine Frage für deinen Steuerberater und sie ist wichtig, weil die Zinsabzugsfähigkeit in Abschnitt 7.3 eine zentrale Rolle spielt.

Bauträgerfinanzierung

Einzelne Bauträger bieten Ratenzahlung über die Fertigstellung hinaus an, teils mit Verzinsung, teils mit Anzahlungsstaffel. Das kann bei Off-Plan attraktiv sein, ist aber Vertragsgestaltung im Einzelfall und muss von deinem Anwalt geprüft werden, insbesondere die Sicherung deines Anspruchs bis zur vollständigen Zahlung.

14.3

Was du für den Bankantrag brauchst

Einkommensnachweise der letzten zwei bis drei Jahre, Steuerbescheide, Kontoauszüge, Vermögensaufstellung, Herkunftsnachweis für das Eigenkapital, Kaufvertrag oder Reservierungsbestätigung, Bewertung des Objekts durch einen von der Bank akzeptierten Gutachter, Pass und Adressnachweis. Für Nichtansässige kommt ein zyprisches Konto dazu. Rechne mit sechs bis zehn Wochen bis zur Zusage, im Sommer länger.

Aufenthalt, Residenz und Steuerwohnsitz

15.1

Für EU-Bürger

Deutsche, österreichische und weitere EU-Bürger brauchen keine Aufenthaltsgenehmigung, um auf Zypern eine Immobilie zu kaufen, zu vermieten oder dort zu leben. Bei Aufenthalt über drei Monate erfolgt eine Registrierung, die Formsache ist. Für diese Gruppe ist der Erwerb aufenthaltsrechtlich unkompliziert.

15.2

Permanent Residence nach Regulation 6(2) für Nicht-EU-Bürger

Relevant, wenn du einen Nicht-EU-Pass hast oder Familienangehörige mit Nicht-EU-Pass einbeziehen willst.

KRITERIUM	ANFORDERUNG
Investition	mindestens 300.000 Euro netto in eine neue Wohnimmobilie vom Bauträger
Bestandsobjekte	nicht qualifizierend
Einkommensnachweis	mindestens 50.000 Euro gesichertes Jahreseinkommen aus dem Ausland
Zuschlag Ehepartner	plus 15.000 Euro
Zuschlag pro Kind	plus 10.000 Euro
Bearbeitungsdauer	2 bis 4 Monate
Gültigkeit	lebenslang, Bedingung ist ein Zypern-Besuch mindestens alle 2 Jahre
Einbürgerung	nach 7 Jahren rechtmäßigem Aufenthalt möglich

Die früher erforderliche dreijährige Festgeldanlage von 30.000 Euro wurde mit den Änderungen im Mai 2023 abgeschafft.

Mehrwertsteuer-Hinweis: Bei einem 300.000-Euro-Objekt kommt die Mehrwertsteuer obendrauf. Wer die Bedingungen des reduzierten Satzes erfüllt, zahlt darauf 5 Prozent, also

15.000 Euro. Kapitalanleger ohne Eigennutzung zahlen 19 Prozent.

15.3

Steuerwohnsitz

- Steueransässig ab 183 Aufenthaltstagen im Kalenderjahr.
- Alternativ unter Bedingungen ab 60 Tagen, wenn du in keinem anderen Staat steueransässig bist, in Zypern wirtschaftlich tätig bist oder eine Gesellschaft hältst und eine Wohnung dauerhaft zur Verfügung hast.
- Non-Dom-Status: bis zu 17 Jahre Befreiung von der Special Defence Contribution auf Dividenden, Zinsen und Mieteinnahmen.

15.4

Der Stand bei Schengen

Zypern ist noch nicht im Schengen-Raum. Die technischen Voraussetzungen wurden Ende 2025 erfüllt, Zugang zum Schengen-Informationssystem besteht seit Juli 2023. Die Regierung nennt den Beitritt als Ziel für Ende 2026, hat die Formulierung aber von Zusage zu Ziel abgeschwächt. Der fünfte Schengen-Bericht der Kommission vom 18. Mai 2026 hält fest, dass die Arbeiten auf EU-Ebene fortgesetzt werden müssen. Die endgültige Aufnahme braucht Einstimmigkeit im Rat, der offene Punkt ist die Migrationslage an der Green Line. Am neuen biometrischen Ein- und Ausreisesystem der EU, das ab 10. April 2026 ausgerollt wird, nimmt Zypern noch nicht teil.

Was das für dich bedeutet: Dein Zypern-Aufenthalt zählt nicht in die 90-Tage-Regel des Schengen-Raums, und eine zyprische Aufenthaltsgenehmigung erlaubt keinen freien Aufenthalt in Schengen-Staaten. Bei einem Beitritt würde sich das ändern. Behandle es als Möglichkeit mit Aufwärtspotenzial, nicht als Planungsgrundlage.

Risiken, die wir offen ansprechen



Abendstimmung bei Peyia.

Ein Guide, der keine Risiken nennt, ist eine Broschüre. Hier die Punkte, die wir jedem Kunden im Erstgespräch sagen.

Die Marina ist nicht vergeben. Alles in Abschnitt 5 und 6 hängt an einem Verfahren, das im besten Fall Ende 2026 zur Unterschrift kommt. Kauf eine Lage, die auch ohne Marina trägt.

Der Markt ist stark von Auslandsnachfrage abhängig. 69,8 Prozent ausländische Käufer im Bezirk sind eine Stärke und eine Empfindlichkeit. Ändern sich Reisekosten, Aufenthaltsregeln oder das Zinsniveau in den Herkunftsländern, trifft das Paphos härter als einen Markt mit lokaler Nachfragebasis.

Saisonalität ist real. Zwischen 85 bis 90 Prozent Auslastung im August und 50 bis 60 Prozent im Januar liegt deine Jahreskalkulation. Wer nur Sommerzahlen rechnet, rechnet falsch.

Die Mehrwertsteuer ist für Kapitalanleger ein echter Kostenblock. 19 Prozent sind nicht verhandelbar und nicht automatisch erstattungsfähig. Jede Renditerechnung, die vom Nettopreis ausgeht, ist geschönt.

Steuerrecht ändert sich. 2026 hat Zypern in einem Zug SDC abgeschafft, Freibeträge erhöht, Körperschaftsteuer angehoben und die property-rich-Schwelle von 50 auf 20 Prozent gesenkt. Was heute sinnvoll strukturiert ist, kann in fünf Jahren anders aussehen. Bau keine Investition, die nur unter genau der heutigen Steuerlage funktioniert.

Kurzzeitvermietung wird strenger kontrolliert. Registrierungspflicht, Bußgelder bis 5.000 Euro, Plattformhaftung, ab 20. Mai 2026 EU-weite Datenweitergabe. Kein Grund, es nicht zu tun, aber ein Grund, es richtig zu tun.

Bauträgerrisiko bleibt Bauträgerrisiko. Die Rechtslage zu Titeln ist 2025 verbessert worden, aber die Durchsetzung kostet Zeit und Geld. Die Auswahl des Bauträgers ist wichtiger als die Auswahl des Grundrisses.



stillgelegte Baustelle. Das Bauträgerrisiko in einem Bild.

Wiederverkauf braucht Zeit. Zypern ist kein liquider Markt wie eine deutsche Großstadt. Rechne mit mehreren Monaten bis über ein Jahr bis zum Verkauf, in Randlagen länger. Plane keinen Exit, der auf schnellen Verkauf angewiesen ist.

Wasser ist ein Thema. Die 14,7 Millionen Euro für die Entsalzungsanlage in Kissonerga sind kein Zufall. Zypern hat strukturellen Wasserstress. Bei Objekten mit Garten und Pool ist das eine Betriebskostenfrage, mittelfristig auch eine Regulierungsfrage. Dass der Staat die Anlage baut, statt das Problem auszusitzen, gehört allerdings zur guten Nachricht.

Wir nennen diese Punkte, weil ein Guide, der nur Sonnenseiten zeigt, dir nicht hilft. Keiner davon spricht gegen Paphos. Sie sprechen dafür, Objekt, Lage und Zeitpunkt bewusst zu wählen, statt das erstbeste Angebot zu nehmen. Genau dabei unterstützen wir dich.

Der Kaufablauf Schritt für Schritt



Aushub zum Baustart. Eigene Aufnahme.

SCHRITT	WAS PASSIERT	DEIN ZEITAUFWAND
1. Profil klären	Ziel, Budget, Eigennutzung ja oder nein, Langzeit oder Kurzzeit, Finanzierungsweg	1 Gespräch
2. Vorauswahl	Wir stellen Objekte zusammen, die zum Profil passen, mit Preisen, Flächen, Fertigstellung, Vermietungsannahmen	wenige Tage
3. Rechnung	Für die engere Auswahl rechnen wir objektbezogen durch: Kaufpreis, Mehrwertsteuer, Nebenkosten, Finanzierung, Steuer, laufende Kosten	1 Termin
4. Besichtigungsreise	2 bis 3 Tage in Paphos, Standorte, Showhouses, Bauträger, Umfeld, Verwaltung	3 Tage vor Ort
5. Reservierung	5.000 bis 10.000 Euro, Einheit wird blockiert	1 Tag
6. Anwalt	Dein eigener Anwalt prüft nach der Liste in Abschnitt 10.4	1 bis 3 Wochen
7. Kaufvertrag	Unterzeichnung, auch per Vollmacht möglich	1 Tag
8. Eintragung	Kaufvertrag wird beim Grundbuchamt eingetragen, innerhalb von 6 Monaten	Anwalt
9. Bauphase	Zahlungen nach Baufortschritt, Baustellenberichte	laufend
10. Übergabe	Abnahme mit Mängelliste, Schlüsselübergabe	1 Tag vor Ort
11. Vermietungsstart	Möblierung, Fotos, Registrierung bei Kurzzeitvermietung, Verwaltung einsetzen	2 bis 4 Wochen
12. Title Deed	eigener Titel, üblicherweise 12 bis 18 Monate nach Fertigstellung	Anwalt

Checklisten



Schlüsselübergabe nach der Abnahme.

18.1

Vor der Besichtigungsreise

- Budget netto und brutto getrennt festgelegt, Mehrwertsteuer eingeplant
- Entscheidung Eigennutzung oder reine Vermietung, weil davon der Mehrwertsteuersatz abhängt
- Vermietungsstrategie vorläufig festgelegt, Langzeit, Kurzzeit oder saisonal gemischt
- Finanzierungsweg geklärt, bei Bankfinanzierung Vorprüfung angestoßen
- Anwalt in Zypern ausgewählt, unabhängig vom Bauträger
- Steuerberater in Deutschland über das Vorhaben informiert
- Zielgebiete nach Abschnitt 4 auf zwei bis drei eingegrenzt

18.2



Fliesen abklopfen. Hohlklang heißt nicht vollflächig verklebt.

- Bezugsfläche des Quadratmeterpreises geklärt, innen oder überdacht oder gesamt
- Spezifikationsliste vorhanden, mit Marken
- Energieausweis vorhanden, Klasse notiert
- Klimaanlage in allen Räumen oder nur teilweise
- Pool, Größe und Verhältnis zur Zahl der Einheiten
- Parken überdacht oder offen, Lagerraum vorhanden
- Gemeinschaftskosten pro Monat bekannt
- Kurzzeitvermietung nach Gemeinschaftsordnung zulässig
- Referenzprojekt des Bauträgers besichtigt, fertig und bewohnt, und zwar nach mindestens einem Winter
- Fliesen an Wand und Boden abgeklopft, kein Hohlklang
- Fugenbild, Innenecken und Dehnungsfugen geprüft, keine Risse, keine aufplatzenden Fugen
- Zimmerecken, Wand hinter dem Bett, Innenseite von Einbauschränken und Bad auf Stockflecken und Schimmel geprüft
- Wandaufbau, Dämmung und Wärmebrückendetails beim Bauträger erfragt
- Zahlungsplan an Baufortschritt gekoppelt
- Fertigstellungstermin mit Verzugsklausel im Entwurf

Vor der Unterschrift

- Grundbuchauszug des Mutter-Grundstücks geprüft, Belastungen bekannt
- Baugenehmigung vorliegend oder Antragsdatum bekannt
- Bauzone und Geschosszahl für die Parzelle bestätigt
- Mehrwertsteuersatz und Bemessung im Vertrag benannt
- Spezifikationsliste als Anhang beigelegt
- Eintragung beim Grundbuchamt terminiert
- Nebenkosten vollständig gerechnet, nach Abschnitt 9
- Vermietungskalkulation mit heutigen Mieten, nicht mit Prognosen
- Exit-Annahme realistisch, mehrere Monate bis über ein Jahr

Glossar

Bauträgerlizenz-Klasse. Die zyprische Einstufung von Bauunternehmen nach Kapital und Referenzen. Eine höhere Klasse erlaubt größere Projekte und ist ein Indiz, kein Beweis, für Substanz.

DBFOT. Design, Build, Finance, Operate, Transfer. Konzessionsmodell, bei dem der Private plant, baut, finanziert, betreibt und am Ende an den Staat zurückgibt. Das Modell der Paphos Marina.

Deemed Dividend Distribution. Zyprische Regel, nach der nicht ausgeschüttete Gewinne einer Gesellschaft nach einer Frist als ausgeschüttet gelten. Für Gewinne ab 2026 abgeschafft.

GESY. Das zyprische Gesundheitssystem. Auf Mieteinnahmen 2,65 Prozent auf die Bruttomiete, bemessungsgedeckelt bei 180.000 Euro, nur für Steueransässige.

Non-Dom-Status. Status für Zuziehende, der bis zu 17 Jahre von der Special Defence Contribution auf Dividenden, Zinsen und Mieten befreit.

Off-Plan. Kauf vor oder während der Bauphase, Zahlung nach Baufortschritt.

Posidonia. Mittelmeer-Seegras, europarechtlich geschützt. In der Bucht von Potima vorhanden und der wahrscheinlichste Verzögerungsgrund für die Marina.

Property-rich company. Gesellschaft, deren Wert zu einem bestimmten Anteil aus zyprischen Immobilien besteht. Die Schwelle ist 2026 von 50 auf 20 Prozent gesenkt worden, oberhalb davon fällt beim Anteilsverkauf 20 Prozent Kapitalertragsteuer an.

SDC, Special Defence Contribution. Sonderabgabe. Auf Mieteinnahmen seit 2026 abgeschafft.

Specific Performance. Eintragung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt. Sichert deinen Übertragungsanspruch gegen Dritte und gegen Neubelastung.

Title Deed. Der eigene Eigentumstitel im Grundbuch. Bei Neubau in der Regel 12 bis 18 Monate nach Fertigstellung.

Trapped Buyer. Käufer, der vollständig gezahlt hat und trotzdem keinen Titel bekommt, weil die Hypothek des Bauträgers auf dem Grundstück liegt. Rechtslage 2025 mit Gesetz 110(I)/2025 neu geordnet.

Transfer Fees. Übertragungsgebühr des Grundbuchamts, 3, 5 und 8 Prozent gestaffelt, mit 50-Prozent-Reduzierung bei Bestand. Entfällt bei Neubau mit Mehrwertsteuer.

Quellen und rechtlicher Hinweis

Marktdaten und Statistik

- Department of Lands and Surveys, Kaufvertragsstatistik Januar bis August 2026
- Central Bank of Cyprus, Residential Property Price Index, Q1 2025 bis Q1 2026
- Cyprus Mail, „Limassol and Paphos behind two-thirds of Cyprus property sales growth“, 8. September 2026
- Cyprus Mail, „Cyprus property sees 13,288 sales in 8 months“, 8. September 2026
- RICS Cyprus und KPMG, Mietrenditen Q4 2025
- Investropa, Paphos-Datenbank und Preisübersichten 2026
- INDEX.cy, Marktübersichten und Mietdaten Paphos 2026
- AirDNA, AirROI und Airbtics, Kurzzeitvermietungsdaten Paphos 2026
- Hermes Airports und Routesonline, Streckennetz und Passagierzahlen 2025 und 2026
- Knight Frank Global Waterfront Index 2023, American Home Shield 2022, hedonische US-Studien zu Wasserlagenaufschlägen

Marina und Infrastruktur

- Cyprus Property News (Nigel Howarth), Bieter, Ausschreibung, Historie, Zeitplan 2025 und 2026
- Cyprus Mail, „Paphos marina bids due as project enters decisive phase“, Januar 2026
- Cyprus Property News, „Four bidders in the running for the Paphos marina project“, 10. Februar 2026
- e-Procurement-Plattform der Republik Zypern, Bieternamen
- Highways Today und Fast Forward, Investitionspaket Paphos über 230 Millionen Euro, 75 Vorhaben
- DOM LiVE, Einstellung des Limni Bay Golf Resort, 29. Januar 2025

Steuern und Recht

- Cyprus Tax Reform 2026, Übersichten von PwC Cyprus, International Tax Review, IBCCS Tax, Philippou Law
- Gesetz 239(I)/2025, Abschaffung der Stempelsteuer
- Gesetz 110(I)/2025, Transfer and Mortgage of Immovable Property (Amendment) Law

- Trapped Buyers Law 2015
- Mehrwertsteuer auf Erstwohnungen, Reform und Übergangsregelung bis 15. Juni 2026, Michael Kyprianou Law Firm, Mondaq, INDEX.cy
- Regulation 6(2), Permanent Residence, Änderungen Mai 2023
- EU-Verordnung 2024/1028 über Daten zu kurzfristigen Vermietungen, Anwendung ab 20. Mai 2026
- Vize-Tourismusministerium Zypern, Registrierung von Kurzzeitvermietungen
- Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland-Zypern vom 18. Februar 2011, BGBl. 2011 II Nr. 28
- Europäische Kommission, fünfter Schengen-Bericht, 18. Mai 2026

Eigene Quellen

- Eigene Preislisten aus dem laufenden Portfolio, Stand 2026, als Grundlage der genannten Bandbreiten
- Standort- und Immobilien-Dossier Paphos Marina, Happy Property, Juli 2026

Rechtlicher Hinweis

Dieser Guide ist eine Zusammenstellung öffentlich zugänglicher Informationen und eigener Marktkennntnis zu Informations- und Marketingzwecken, Stand September 2026. Er ist keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung und keine Aufforderung zum Erwerb. Zahlen sind Bandbreiten aus Marktberichten und Statistiken und können abweichen, offizielle Projektzahlen bleiben vorbehalten. Preise unserer Projekte sind Nettopreise ohne Mehrwertsteuer, sie sind unverbindlich und können sich ohne Vorankündigung ändern. Angaben zur Paphos Marina beziehen sich auf ein laufendes Vergabeverfahren, dessen Ergebnis offen ist. Vor einer Kaufentscheidung ist eine individuelle rechtliche und steuerliche Prüfung erforderlich.



Abendhimmel über der Westküste Zyperns. Eigene Aufnahme.

Happy Property

Paphos, Zypern

sven@happy-property.com

Gut 200 Objekte im Portfolio, vom Studio bis zur Villa. Wenn du wissen willst, welche drei davon zu deinem Profil passen, rechnen wir es dir durch.