

Vorgehensweise bei der Beantragung der Steuer-ID (AFM)

Für einen **volljährigen deutschen Immobilienkäufer mit Wohnsitz in Deutschland**, der noch keine griechische AFM besitzt, sieht der Antrag praktisch so aus. Die AADE führt den Antrag über die Anwendung „**ΑΦΜ & Κλειδάριθμος**“ (**AFM & Authentication Key**). Der Antrag auf AFM ist zugleich der Antrag auf den Kleidarithmos für den späteren myAADE-Zugang.

[AADE – AFM und Kleidarithmos für Personen mit Wohnsitz im Ausland](#)

1. Vorher diese Unterlagen und Angaben bereithalten

Für einen normalen deutschen Käufer würde ich Folgendes vorbereiten:

- **gültiger deutscher Personalausweis oder Reisepass** – ich würde für das Verfahren den Reisepass bevorzugen, weil die Schreibweise der Daten international eindeutig ist;
- deutsche **Steueridentifikationsnummer (Steuer-ID)**;
- vollständige deutsche Wohnanschrift;
- eigene E-Mail-Adresse;
- Telefonnummer;
- Angaben zum Familienstand;
- Geburtsort und Geburtsdatum;
- Namen von Vater und Mutter;
- bei Verheirateten gegebenenfalls **Heiratsurkunde mit Übersetzung**, wenn diese für die Registrierung der Ehe benötigt wird;
- nur wenn freiwillig ein griechischer Steuervertreter eingesetzt wird: dessen AFM sowie Vollmacht/Erklärung und Annahmeerklärung des Steuervertreters.

Die AADE nennt als Identitätsnachweise ausdrücklich u. a. Reisepass und Personalausweis. Bei Bestellung eines Steuervertreters kommen Vollmacht/Erklärung und dessen Annahmeerklärung hinzu.

Wichtig: Ein deutscher EU-Bürger, der in Deutschland wohnt und lediglich eine Immobilie in Griechenland erwerben möchte, benötigt wegen der AFM-Beantragung nicht plötzlich eine griechische Aufenthaltserlaubnis.

2. Online-Antrag aufrufen

Auf der AADE-Seite geht es zur Anwendung „**Tax Identification Number (AFM) & Authentication Key**“. Dort wird die erstmalige Erteilung einer AFM für eine natürliche Person beantragt.

Der Käufer beantragt die Nummer selbst und wählt sinngemäß:

„Ich handle für mich selbst“ – Ενεργώ για τον εαυτό μου

Das ist für einen volljährigen, geschäftsfähigen deutschen Käufer ohne Vertreter der einfachste Fall. Die AADE bestätigt ausdrücklich, dass ein im Ausland wohnender Antragsteller den Antrag selbst stellen kann.

3. Persönliche Daten – „Προσωπικά Στοιχεία“

Jetzt werden die persönlichen Daten eingetragen.

Die Maske enthält insbesondere:

Griechisches Feld	Bedeutung	Beispiel
Φύλο	Geschlecht	Άνδρας = männlich
Επώνυμο Α΄	Nachname	MÜLLER
Επώνυμο Β΄	zweiter Nachname	ggf. leer
Όνομα	Vorname	JOACHIM
Επώνυμο Πατέρα	Nachname des Vaters	MÜLLER
Όνομα Πατέρα	Vorname des Vaters	HANS
Επώνυμο Μητέρας	Nachname der Mutter	SCHMIDT
Όνομα Μητέρας	Vorname der Mutter	MARIA
Ημερομηνία γέννησης	Geburtsdatum	15.05.1965
Χώρα/Τόπος γέννησης	Geburtsland/-ort	Deutschland

Die AADE verlangt, dass die persönlichen Daten **genau entsprechend dem Identitätsdokument** eingetragen werden. Die Eingabe erfolgt grundsätzlich in Großbuchstaben.

Achtung bei Umlauten

Hier **streng an die Schreibweise im maschinenlesbaren bzw. international verwendeten Teil des Reisepasses halten** und nicht eigenmächtig unterschiedliche Schreibweisen verwenden. Das ist beispielsweise bei **Müller/Mueller** relevant.

4. Identitätsdokument – „Στοιχεία Ταυτοποίησης“

Anschließend werden die Daten des Personalausweises oder Reisepasses eingetragen.

Die AADE-Maske sieht unter anderem vor:

Art des Identitätsdokuments → Dokumentnummer → Ausstellungsdatum → Ablaufdatum → ausstellende Behörde.

Bei einem deutschen Käufer könnte das beispielsweise sein:

Dokument: Reisepass

Nummer: C12XXXXXX

Ausstellungsdatum: 12.06.2024

Ablaufdatum: 11.06.2034

Ausstellende Behörde: STADT GRUENSTADT

Die Felder für eine griechische Aufenthaltserlaubnis sind für einen in Deutschland wohnenden deutschen EU-Bürger in diesem Szenario nicht der relevante Identitätsnachweis.

5. Wohnsitz Deutschland angeben

Das ist einer der wichtigsten Schritte.

Unter „**Στοιχεία Επικοινωνίας**“ – **Kontaktdaten** wird als Wohnsitzland **Deutschland** ausgewählt.

Für Personen mit Wohnsitz im Ausland verlangt die AADE ausdrücklich die ausländische Steueridentifikationsnummer. Das Feld heißt:

TIN/VAT Number Εξωτερικού

und ist für Auslandsansässige ein Pflichtfeld.

Für einen deutschen Privatkäufer wird hier grundsätzlich die **deutsche steuerliche Identifikationsnummer** angegeben, also die persönliche elfstellige Steuer-ID.

Beispiel:

Wohnsitzland: Deutschland

ausländische TIN: 12 345 678 901

6. Deutsche Wohnanschrift eintragen

Bei „Wohnsitz = Ausland“ verlangt die Anwendung insbesondere:

Land → ausländische Postleitzahl → Straße → Hausnummer.

Die AADE weist darauf hin, dass die ausländische Postleitzahl und die Straße Pflichtfelder sind. Die Hausnummer muss ebenfalls angegeben werden.

Beispiel:

Land: GERMANY / ΓΕΡΜΑΝΙΑ

PLZ: 76829

Straße: MUSTERSTRASSE

Hausnummer: 15

Die **Adresse der Immobilie, die später in Griechenland gekauft werden soll, gehört hier nicht hinein.** An dieser Stelle geht es um den aktuellen steuerlichen Wohnsitz des Antragstellers – in unserem Beispiel also Deutschland.

7. Griechischen Steuervertreter – ja oder nein?

Hier hat sich gegenüber älteren Anleitungen ein wichtiger Punkt geändert.

Seit 2024 ist die Bestellung eines griechischen Steuervertreters für einen Steuerpflichtigen mit Wohnsitz im Ausland **nicht mehr generell verpflichtend**. Die Anwendung weist darauf hin, dass der Steuervertreter optional ist; der Antrag kann ohne ihn fortgesetzt werden.

Wir empfehlen aufgrund der komplexen Vorgehensweise zumindest bei Deutschen ohne griechische Sprachkenntnisse die Einschaltung eines griechischen Steuerberaters.

Falls ID ohne Steuerberater beantragt wird:

Deutscher Wohnsitz + Immobilienkauf in Griechenland + kein Steuervertreter gewünscht

→ Feld bzw. Bereich für den Steuervertreter **nicht ausfüllen**.

Ohne Steuervertreter wird die zuständige Steuerstelle automatisch dem für Auslandsansässige zuständigen Bereich zugeordnet; nach der organisatorischen Umstellung nennt die AADE hierfür **KE.FO.DE. Attikis**.

8. Telefonnummer und E-Mail

Anschließend werden Telefonnummer und E-Mail-Adresse eingetragen.

Die **E-Mail-Adresse muss bestätigt werden**. Die AADE schickt dazu einen Einmalcode, der anschließend in der Anwendung eingegeben wird.

Bei internationalen Telefonnummern weist das AADE-Handbuch interessanterweise auf eine technische Beschränkung der Eingabemaske hin. Wenn die vollständige internationale Nummer nicht akzeptiert wird, sieht das Handbuch als praktische Lösung die Eingabe der Nummer ohne Ländervorwahl vor.

9. Allgemeine Angaben – „Γενικές Πληροφορίες“

Danach folgen die allgemeinen persönlichen Angaben.

Dazu gehören insbesondere:

Familienstand – gerichtliche Betreuung ja/nein – Staatsangehörigkeit.

Bei unserem deutschen Käufer beispielsweise:

Familienstand: verheiratet
gerichtliche Betreuung: Nein
Staatsangehörigkeit: Deutschland

Wird „verheiratet“ ausgewählt, aktiviert das System einen zusätzlichen Bereich für die Angaben zum Ehepartner.

Gerade bei verheirateten Antragstellern sollte man deshalb gegebenenfalls die Heiratsurkunde bereithalten. Die AADE führt die **Heiratsurkunde mit Übersetzung, soweit erforderlich**, ausdrücklich unter den möglichen Nachweisen auf.

10. Dokumente hochladen

Nun werden die erforderlichen Nachweise elektronisch beigefügt.

Für den einfachen Fall eines allein handelnden, volljährigen deutschen Käufers ohne griechischen Steuervertreter ist insbesondere der **Identitätsnachweis** entscheidend.

Die zusätzlichen Dokumente über die Bestellung und Annahme eines Steuerververtreters werden naturgemäß nur benötigt, wenn tatsächlich ein solcher Vertreter eingesetzt wird.

Danach wird der Antrag elektronisch abgeschickt.

11. Identifizierung per Videocall

Das ist für einen Deutschen besonders praktisch: **Man muss für die AFM nicht extra nach Griechenland reisen.**

Nach dem Antrag kann die Identifizierung über **myAADElive per Videokonferenz** erfolgen. Dafür kann entweder – soweit verfügbar – direkt der nächste Mitarbeiter gewählt oder ein Termin vereinbart werden.

[AADE – myAADElive/Kleidarithmos](#)

Beim Videotermin sollte der Antragsteller das **Original des im Antrag angegebenen Reisepasses bzw. Personalausweises** vor sich haben.

Der AADE-Mitarbeiter prüft die Identität anhand dieses Dokuments und gleicht die Daten mit dem Antrag ab. Die Videokonversation wird nach Angaben der AADE zur Dokumentation der Identitätsprüfung aufgezeichnet.

12. AFM und Kleidarithmos erhalten

Nach erfolgreicher Prüfung wird die **AFM (AΦM)** vergeben.

Beispielsweise:

AΦM: 123456789

Diese neunstellige Nummer ist anschließend die griechische Steueridentifikationsnummer des Käufers.

Zusätzlich wird der **Kleidarithmos** für die Registrierung bzw. Aktivierung der elektronischen AADE-Dienste bereitgestellt. Die AADE beschreibt hierfür je nach Verfahren die Übermittlung elektronisch per E-Mail bzw. E-Mail/SMS.

Die AFM sollte man anschließend unbedingt dauerhaft aufbewahren. Sie begleitet den Eigentümer praktisch durch die steuerlichen Vorgänge rund um seine griechische Immobilie.

Kompaktbeispiel für einen deutschen Immobilienkäufer

Nehmen wir als Muster **Joachim Müller, deutscher Staatsbürger, wohnhaft in Grünstadt, der ein Ferienhaus auf Kreta kaufen möchte.**

Im AFM-Antrag würde vereinfacht stehen:

Angabe	Eintragung
Antragsteller	für sich selbst
Staatsangehörigkeit	Deutschland
Steuerlicher Wohnsitz	Deutschland
Vorname	entsprechend Reisepass
Nachname	entsprechend Reisepass
Geburtsdatum	laut Reisepass
Geburtsland	Deutschland
Identitätsdokument	deutscher Reisepass
Dokumentnummer	laut Reisepass
ausländische TIN	deutsche 11-stellige Steuer-ID
Anschrift	deutsche Wohnanschrift
E-Mail	eigene E-Mail-Adresse
Telefon	eigene Telefonnummer
Steuervertreter Griechenland	nicht zwingend erforderlich
Identifizierung	myAADElive-Videocall
Ergebnis	9-stellige griechische AFM + Kleidarithmos

Zwei wichtige Punkte speziell beim Hauskauf

Die AFM kann bereits vor der Auswahl bzw. dem endgültigen Kauf einer Immobilie beantragt werden. Im Antrag muss also nicht erst die zukünftige griechische Immobilie als Wohnadresse angegeben werden. Der Antragsteller bleibt zunächst steuerlich in Deutschland ansässig.

Außerdem bedeutet der Besitz einer griechischen AFM **nicht automatisch, dass der Käufer seinen steuerlichen Wohnsitz nach Griechenland verlegt.** AFM und steuerliche Ansässigkeit sind unterschiedliche Dinge.

Für einen deutschen Käufer, der seinen Wohnsitz in Deutschland behält und lediglich eine Ferienimmobilie in Griechenland erwirbt, ist genau diese Unterscheidung wichtig.

Stand: 30. September 2026. Die AADE hat ihre Verfahren in den vergangenen Jahren mehrfach geändert; Die offizielle AADE-Seite ist hier die beste Referenz: [AADE – offizielle Informationen für im Ausland ansässige Steuerpflichtige.](#)