

Jesen je čas za nakup nepremičnin na Hrvaškem

Pred kratkim smo v tej rubriki podrobno razdelali pristop k nakupu nepremičnin na Hrvaškem in posebej priporočili, da ga izpeljete s pomočjo ene od licenciranih nepremičninskih agencij, ki vam bo ob popolni storitvi ponudila tudi ustrezno zavarovanje ene od zavarovalniških družb. Na hrvaškem trgu je namreč še veliko nepremičnin, ki jih prodajajo na različnih spletnih portalih, a ne izpolnjujejo vseh pogojev za varnost pri izpeljavi transakcije.

Poglejmo nekaj težav, na katere neuke stranke niso pozorne, se pa lahko zaradi njih nakup nepremičnine spremeni v nočno moro.

Legalizacija nepremičnine

Kot smo poudarili že v prejšnjem prispevku, je eden od pogojev za varno prodajo in nakup nepremičnine zakonitost gradnje. Ta je pogojena z izdajo vseh potrebnih dovoljenj in soglasij zakonodajalca oziroma države. Republika Hrvaška je pred nekaj leti s posebnim zakonom opredelila, da se morajo z uradnimi postopki legalizirati vse gradnje in posegi v prostor pred fotogrametričnim snemanjem celotne države. Posegi se morajo ujemati z veljavnimi prostorsko-reditvenimi akti in ne smejo bistveno posegati v varstvena območja, ki so z zakonom opredeljena kot zaščitena. In ravno v tem grmu tiči zajec, kajti to, da je bila prijavljena črna gradnja in opredeljena z dokumenti, še ne pomeni, da je nepremičnina s tem pridobila vse manjkajoče elemente za legalizacijo.

Za vsako problematično nepremičnino je tako obvezno pri pristojnih institucijah pridobiti ustrezna zagotovila, da je oziroma bo tudi v resnici legalizirana. Tako ne bo nobenih zavrnitev ali zapletov.

Sprememba namembnosti

Pri nakupih posameznih apartmajev se velikokrat srečamo s tem, da je bila iz enostanovanjske hiše, zgrajene pred več desetimi leti, na istem mestu zgrajena ali dograjena večstanovanjska stavba, ki jo danes sestavlja več samostojnih enot in se kot take tudi prodajajo. Nevarnost je večplastna, posledica pa je lahko tudi izselitev in zapečatenje objekta do dokončne rešitve nelegalnega stanja ali celo porušitev, če ta poseg bistveno negativno posega v prostorsko ureditev, veljavno za predmetni del urbanistično obdelane površine. Eden od kazalnikov, ki lahko opozarja kupca na to, da je nekaj narobe, je že vpis take nepremičnine v zemljiško knjigo po idealnem deležu, torej tako, da je celotna lastnina opredeljena z ulomkom (do ene polovice $\frac{1}{2}$, ene tretjine $\frac{1}{3}$...). Tak vpis lahko opozarja, da ob gradnji posamezni deli niso bili razdeljeni na samostojne enote. Običajno ob zakonito zgrajenem večstanovanjskem objektu že med projektiranjem izdelajo tudi etažni – delitveni načrt in že med pridobivanjem dovoljenj za gradnjo uredijo tudi ustrezne podlage za vknjižbo posameznih delov kot zaključenih celot v zemljiško knjigo, s čimer je lastnina natančno opredeljena.

Gradnja objektov na kmetijskih površinah

Po veljavni hrvaški zakonodaji in lokalno opredeljenih reditvenih načrtih je včasih možna gradnja nekaterih vrst objektov tudi na večjih kmetijskih površinah, ki jih tujci lahko kupujejo

prek ustrezno registriranih pravnih oseb. Vendar pa morate pri tem posebno pozornost nameniti funkcionalnosti takega objekta. Na večjih površinah kmetijskih zemljišč in gozdov je dovoljena samo gradnja objektov, ki funkcionalno ustrezajo tipu zemljišča, na katerem stojijo, torej za skladiščenje opreme, začasno shranjevanje izdelkov oziroma plodov, ki so zrasli na tem območju ipd., in v njih ne morete bivati. Edini merodajni dokument za natančno opredelitev, ali je kakšna nepremičnina na takih površinah v okvirih dovoljenega, je občinski lokacijski načrt, ki je na vpogled vsakomur, v današnji dobi že po spletu.

Davki in davčni postopki v prometu z nepremičninami

Eden od sklopov pri posamezni transakciji je tudi pravilno komuniciranje z davčno upravo v Republiki Hrvaški. Ta se po posameznih aktivnostih in ureditvi sistema razlikuje od slovenske.

Že prva aktivnost pri nakupu nepremičnine na Hrvaškem je vezana na davčno upravo, saj je pri njih ta pristojna za izdajo osebne identifikacijske številke (OIB), ki je osnova za vse uradne evidence o posamezni osebi. Pri nas za te potrebe upravna enota izdaja EMŠO, davčna uprava pa davčno številko. Komunikacija z davčno upravo se nadaljuje tudi po sklenitvi prodajne pogodbe, saj je potrebna pravilna in predvsem pravočasna prijava transakcije na lokalno pristojen davčni urad, kajti zamuda lahko takoj pomeni kazensko sankcioniranje davčnega zavezanca. Davčni zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin (DPN) je na Hrvaškem pridobitelj nepremičnine, torej kupec, in ne prodajalec, kot to velja pri nas. Seveda pa je nemalokrat presenečenje pri kupcih nepremičnine tudi višina DPN, ki je višji kot pri nas in bistveno posega v proračun, in sicer znaša pet odstotkov vrednosti nepremičnine in ga je treba plačati po izdaji odločbe o odmeri, ki jo zavezanec prejme na svoj naslov.

Kot prodajalec pa morate, če ste lastnik nepremičnine krajši čas, plačati davek na dobiček pri prenosu lastništva, ki pa je omejen z leti razpolaganja z nepremičnino in po treh letih ugasne.

Po izpeljavi vseh poslov in vpisu v zemljiško knjigo pa imate še vedno obveznosti z vsakoletnim plačilom davka na uporabo stavbnega zemljišča ali posebnega davka na objekte za počitek, ki ga opredeljujejo posamezne občine in je lahko od lokacije do lokacije različen, vendar ni tako visok, da bi ogrožal proračun davčnega zavezanca.

Tudi pri tem ni odveč posvet s strokovnjakom, ki vas bo seznanil z dejstvi in obvezami, da ne boste podlegli kakšni skušnjavi ali naredili prekrška, ki bi lahko ogrozil vaše veselje.

Jesen je najboljši čas za nakup nepremičnine na Hrvaškem. Po končanih dopustih pri povpraševanju nastane praznina, saj se večina usmeri v šolske obveznosti, poslovno udejstvovanje in seveda počasi v smučarski dopust. Prav zaradi tega prodajalci malo pocenijo nepremičnine, ki jih oglašujejo na spletnih portalih, ali pa so dovtetnejši za pogajanja in so se bolj pripravljeni prilagajati pri prodajnih pogojih, predvsem pri cenah. Saj veste: kupec je zakon.

Damjan Damjanovič, D5 d.o.o.

član upravnega odbora ZDNP pri GZS-ZPN