

Onroerend Goed Tsjechië

Het aankoopproces van een woning in Tsjechië

Tsjechië heeft als centraal-Europees land veel te bieden aan natuur, maar wellicht meer nog aan cultuur. De Tsjechische Republiek heeft een rijke historie, vergelijkbaar met die van Beieren en Oostenrijk. Vaak viel Bohemen als koninkrijk onder dezelfde (Roomse) keizers als de buurlanden.

Naast de ongerepte natuur met vele mogelijkheden voor zomerse activiteiten en de vele skigebieden, kan men genieten van de vele mooie stadjes en pleinen met zeer aangenaam prijsniveau van de Tsjechische horeca. Tsjechië is wereldrecordhouder UNESCO-monumenten (hoogste dichtheid ter wereld), en gezelligheid (hoogste bierconsumptie per hoofd van de bevolking).

Sinds een aantal jaar kan men als EU-burger in Tsjechië zonder restricties onroerend goed aankopen. In het verleden was dit slechts als inwoner van Tsjechië mogelijk (of als echtgenoot van) of via een BV-constructie, de bekende SRO.

Als u een woning in Tsjechië wilt kopen, dient u erop te letten, dat het proces op een aantal punten afwijkt van dat in Nederland:

De provisie van de makelaar (ook al lijkt dat de verkopende makelaar te zijn), wordt meestal betaald door de koper. Soms echter is de koop provisie-loos voor u en betaalt de verkoper de makelaarskosten van doorgaans 3-5% van de koopsom. Meestal is het zo, dat de koopsom met de makelaarskosten is opgehoogd. De koper betaalt de koopsom op de derdenrekening van bijv. de makelaar, die de provisie voor zich zelf hiervan aftrekt en de rest aan de verkoper uitbetaalt.

1. In Tsjechië wordt bij de verkoop van onroerend goed soms gewerkt met een “voorlopig koopcontract”. Voor koper en verkoper een “garantie”, contractuele afspraak, dat de toekomstige (ver)koop volgens de overeengekomen afspraken plaats zal vinden.
2. De koopsom wordt in Tsjechië vaak betaald via de [derden-rekening](#) van de makelaar of van een bank, notaris of advocaat. Daarvoor wordt vaak een apart contract opgesteld.
3. De feitelijke overdracht, de levering, van het onroerend goed (woning en/of percelen), gaat in Tsjechië niet via de notaris, maar via het [Tsjechische Kadaster](#), die daarvoor een speciale juridische afdeling heeft.
4. De [overdrachtsbelasting](#) bedraagt in Tsjechië 4% en wordt wettelijk verplicht voldaan door de koper.
5. Voor het vaststellen van het bedrag waarover deze belasting wordt geheven is meestal een taxatierapport nodig (er zijn uitzonderingen). Vanaf 2014 zal de verplichting tot het laten opstellen van een taxatierapport waarschijnlijk verdwijnen. Men kan dan wel nog vrijwillig zo'n rapport laten opstellen om de hoogte van de overdrachtsbelasting, die vastgesteld wordt door de belastingdienst, te kunnen betwisten.

Er zijn heel wat zaken, waaraan gedacht moet worden en het Tsjechisch is een taal,

die door weinig Nederlanders wordt begrepen.

Laat u bij aankoop van een huis in Tsjechië goed adviseren, bij voorkeur in het Nederlands. Als u uw (voorlopig) koopcontract laat vertalen en screenen door een jurist zoals Hartmanova.eu weet u zeker, dat u in de toekomst niet voor verrassingen komt te staan. Deze jurist kan voor u ook nagaan of de gegevens in het kadaster wel kloppen en of de onroerende goederen niet bezwaard zijn met hypotheek, erfdiensbaarheden etc.

Handige artikelen voor (potentiele) huiseigenaren in Tsjechië:

[\(Aan\)betalingen op derdenrekeningen in Tsjechië.](#)

[Uitleg Tsjechische Kadaster](#)

[Verplichte elektronische postbus voor SRO's: Datova Schranka](#)

[Elektronisch deponeren jaarrekening bij Tsjechisch Handelsregister](#)

[Wijziging van jednatel \(bestuurder\) van uw SRO](#)

[Confiscatie en restitutie Tsjechisch vastgoed](#)

[Precontractuele aansprakelijkheid in Tsjechië](#)

[Erfrecht voor Nederlanders in Tsjechië](#)

[Tsjechische belastingen en de fiscus](#)

[Veiling en executie van Tsjechisch vastgoed](#)

[Tsjechische erfbelasting en successierecht](#)

[Gratis Tsjechische lessen](#)

[Juridische vertalingen](#)

Vraagt u ons geheel vrijblijvend om advies en een prijsopgave specifiek voor uw situatie.

Ook bij u specifieke vragen, die betrekking hebben op uw eigen situatie neemt u contact op via info@hartmanova.eu of op tel.nr. 013-2140505

Hartmanova.eu

Mail info@hartmanova.eu

Web www.hartmanova.eu/

of volg ons op:

Linkedin: [linkedin.com/company/hartmanova.eu-legal-advice](https://www.linkedin.com/company/hartmanova.eu-legal-advice)

Twitter: twitter.com/tsjechischrecht