



Nakup vikenda na Hrvaškem?

Ali tudi vi razmišljate o nakupu apartmaja pri južnih sosedih, ki bo dobra naložba in pravi kraj za preživljanje počitnic? Pogledali smo, kako se lotiti iskanja, izbire in nakupa nepremičnine na Hrvaškem

Nakup nepremičnine na hrvaški obali je dobra naložba, saj ko bo Hrvaška vstopila v EU, se bodo trenutne cene najverjetneje povišale. Po drugi strani pa ne pozabimo, da bodo na osnovi 60. člena Sporazuma o stabilizaciji in pridruženju med Hrvaško in EU po preteku štiriletnega obdobja od začetka veljavnosti in pravnomočni veljavnosti sporazuma oziroma od 1. februarja 2009 pri nakupu nepremičnin za vse prebivalce EU zagotovljene enake možnosti kot hrvaškimi državljanom, kar

bo privedlo do večjega povpraševanja. Zadnje pa običajno pripelje tudi do povišanja cen nepremičnin.

Po drugi strani gre za odlično naložbo, če poleti oddajate apartma. Če kupite manjši urejen apartma v velikosti 60 m² na odlični turistični lokaciji, lahko pričakujete okrog 100 evrov na dan, kar bi pomenilo približno 12.000 evrov prihodka na sezono. Če poenostavimo, bi v desetih letih prejeli kar 120.000 evrov. Ker je Hrvaška zelo priljubljena turistična točka za Evropejce, sploh ni dvoma, da ne bi

bilo sezonskega povpraševanja. Po drugi strani gre za odlično naložbo, tudi če ga kupujete za lastne potrebe in ne za oddajanje, saj se cene ne bodo znižale, ampak kvečjemu povišale, sploh če upoštevamo dejstvo, da tujci zaradi birokratskih ovir še zmeraj ne kupujejo apartmajev na veliko. A to se lahko spremeni, ko se bodo popolnoma sprostile meje.

Od leta 2009 lahko slovenski državljanji vpišejo lastništvo v zemljiško knjigo, zato nakup spremlja veliko večje zaupanje Slovencev kot pred leti, ko to ni

bilo mogoče. Na Hrvaškem je zdaj lažje kupiti nepremičnino kot v preteklosti, saj slovenskim državljanom ob nakupu ni več treba prositi za dovoljenje hrvaškega pravosodnega ministrstva. Ker se lahko v zemljiško knjigo vpišejo kot fizične osebe, ni treba kupovati prek podjetij, kar je bilo včasih edino mogoče.

Nekateri svetujejo nakup nepremičnine s posredovanjem slovenske agencije. S tem si zagotovimo stalno navzočnost pri celotnem procesu iskanja primerne nepremičnine, nakupa te in vse do

končnega vpisa v zemljiško knjigo. Ker agencije posredujejo veliko različnih nepremičnin, si lahko prek ene ogledate veliko različnih stavb na željeni lokaciji in se vam ni treba dogovarjati z vsakim prodajalcem posebej. S tem prihranite ogromno časa za usklajevanje. Agencija organizira ogled različnih nepremičnin s predstavnikom na Hrvaškem, pridobi in pregleda vso dokumentacijo, uredi sestavo pogodbe s pravnikom, navzoči so ob podpisu pogodbe ter uredijo primopredajo nepremičnine. Agencije so

nenehno v stiku z geodetskimi, zemljiško-knjžnimi in davčnimi uradi.

Možno je tudi najetje nepremičninskega kredita pri slovenskih bankah, saj je možen tudi vpis hipoteke na nepremičnino, ki jo kupujete.

Kako poteka nakup? Najprej lahko sklenete predpogodbo, kjer se obe stranki obvezeta skleniti kupo-prodajno pogodbo, s tem da kupec plača aro kot zagotovilo o resnosti nakupa. S sklenitvijo kupo-prodajne pogodbe kupec dobi v last nepremičnino in plača celoten znesek kupnine prodajalcu. V 30 dneh od podpisa kupo-prodajne pogodbe je kupec po zakonu obvezen prijaviti davčni dolg na davčnem uradu. Davek na promet nepremičnin plača po enotni petodstotni davčni stopnji, in sicer v 15 dneh od prejema odločbe o višini plačila. Za posredovanje agencije boste odšteli do tri odstotke od vrednosti nakupa nepremičnine plus PDV na stare nepremičnine, kar znaša po novi spremembi 25 odstotkov.

Če torej želite poletne mesece uživati pri južnih sosedih ali le skočiti na kratke oddihe čez vikend na bližnjo hrvaško obalo, morda pa le naložiti svoja sredstva v potencialno donosno naložbo, je morda zdaj pravi trenutek nakupa apartmaja, hiške ali stanovanja na Hrvaškem. Ne le zaradi dostopnih cen, temveč tudi zaradi manj zapletenega birokratskega postopka, kot je bil v preteklosti.

mag. Karmen Darvaš Šega,
Finančna hiša, d. o. o.

CELOVITE **FINANČNE**
REŠITVE
POD ENO STREHO!



FINANČNA HIŠA
www.financnahisa.si, info@financnahisa.si