

Apartmán pri mori? Lacnejší ako v Bratislave

Na kúpu nehnuteľnosti v letoviskách nemusíte mať veľa peňazí. Byt v Egypte kúpíte už od sedemtisíc eur.

GRÉCKO

Občania EÚ môžu voľne nakupovať nehnuteľnosti v Grécku. Stačí vám platný cestovný pas a grécke daňové číslo (to zväčša vybavuje realitná kancelária). Pri kúpe platí kupujúci daň z prevodu nehnuteľnosti 9 až 11 % z kúpnej ceny, zápis do katastra 0,4 %, notárske a právnické poplatky 2 až 4 % a poplatok realitnej kancelárii. Ročná daň z nehnuteľnosti je 0,25 %, zvlášť sa platí aj komunálna daň, ktorá je vypočítavaná individuálne. Ročné poplatky neplatíte, ak nekupujete nehnuteľnosť nad 200 tis. eur.

LOKALITA: Kréta, v letovisku Sissi

Rozloha: od 36 m², 1-izb. byt
Cena: od 45 000 eur

Pozn.: 3 min. peši od mora, nachádza sa v zástavbe malých apartmánov

LOKALITA: Chalkidiki

Rozloha: 57 m², 2-izb. byt
Cena: 66 000 eur

Pozn.: pri pobreží

LOKALITA: polostrov Kassandra

Rozloha: 60 m², 3-izb. byt

Cena: 95 000 eur

Pozn.: 5 min. peši od mora, v centre obce

LOKALITA: Kréta, apartmán v Kato Gouves

Rozloha: 65 m², 2 spálne

Cena: 110 000 eur

Pozn.: 50 m od mora

EGYPT

Na kúpu nehnuteľnosti potrebujete platný cestovný pas a platné vízum. Cudzinec môže vlastniť max. 4 nehnuteľnosti a ich rozloha nesmie dohromady presiahnuť 4 000 m². Ak kupujete nehnuteľnosť nad 50 tis. eur, môžete požiadať o tzv. zelený kontrakt, za ktorý platíte navyše 3 % z kúpnej ceny, tzn., že získavate pobytové vízum pre seba a rodinu najprv na 1 rok, potom na 3 roky, 5 rokov a potom trvalý pobyt. Ak ide o apartmán v rezorte, platíte ročný poplatok za údržbu (bazén, záhrada, opravy, osvetlenie a pod.). Výška je individuálna, no napr. za 80 m² zaplatíte ročne asi 300 eur.

LOKALITA: Hurghada v komplexe Tiba Star

Rozloha: 26 m² štúdio

Cena: 7 452 eur

Pozn.: je vo výstavbe, bude mať vonkajší bazén, od pláže je vzdialený 400 m

LOKALITA: Marsa Alam, v rezorte Pure Wellbeing Resort

Rozloha: 49 m², 2-izb. apartmán

Cena: 48 000 eur

Pozn.: má vlastnú polkilometrovú pláž

LOKALITA: Hurghada, v rezorte Samra Bay

Rozloha: 65 m², 2-izb. apartmán

Cena: 78 000 eur

Pozn.: 5-hviezdičkový rezort

TALIANSKO

V prípade uzatvorenia rezervačnej zmluvy sa platí poplatok 10 až 30 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti. Ak odstúpite vy, záloha prepadá predávajúcemu. Ak odstúpi on, zaplatí vám dvojnásobok zálohy. K vlastníctvu treba mať daňové číslo. Všetky zmluvy sa uzatvárajú v taliančine. Daň z prevodu vlastníctva 11 % z katastrálnej hodnoty nehnuteľnosti platí kupujúci. Táto hodnota je nižšia ako kúpna cena. V prípade novej nehnuteľnosti sa platí namiesto prevodovej dane štandardná DPH 10 %. Poplatok notárovi sú 2 % z ceny. Ročná daň z nehnuteľnosti závisí od jej typu, určuje sa podľa miestnych tabuliek.

LOKALITA: Scalea (juh Talianska)

Rozloha: 55 m²; 2,5-izb. byt

Cena: 65 000 eur

Pozn.: 12 m² terasa, 1,5 km od mora, panoramatický výhľad na more

LOKALITA: Sardínia, mesto Olbia-Tempio

Rozloha: 94 m², 1-izb. apartmán

Cena: 95 000 eur

Pozn.: v apartmánovom komplexe s bazénom a záhradou, parkovacie miesto pre každý apartmán

LOKALITA: Scalea (juh Talianska)

Rozloha: 2-izb. apartmán

Cena: 100 000 eur

Pozn.: 600 m od súkromnej pláže, 1,5 km od centra, výhľad na more a zátoku Baia del Carpino, terasa

ŠPANIELSKO

Dokladom o vlastníctve je notársky zápis Excritura de compraventa. V prípade novej nehnuteľnosti platí kupca DPH 8 %, v prípade staršej sa platí daň z prevodu nehnuteľnosti 6 až 7 %. Notárske a prevodové poplatky sú 3 % z ceny. Ročne sa platí daň z nehnuteľnosti 0,7 % podľa tabuliek z databázy miestneho úradu.

LOKALITA: Mijas Costa pri Malage

Rozloha: 2-izb. apartmán

Cena: 80 000 eur

Pozn.: v komplexe s bazénom a tenisovým kurtom, 5 min. peši od pláže

LOKALITA: Costa Blanca, apartmán La Mata

Rozloha: 52 m², 2 spálne

Cena: 109 000 eur

Pozn.: 150 m od mora

CHORVÁTSKO

Ešte predtým, ako si kúpite nehnuteľnosť pri slovenskom mori, preverte si ju, mnohokrát sú postavené na čierne. Zaplatíte daň z prevodu nehnuteľnosti 5 % z kúpnej ceny, notárske poplatky 2 %. Hradíte daň z príjmu z predaja, ak ju predáte tri roky od kúpy, zvyčajne 35 % z rozdielu kúpnej a predajnej ceny. Ročné poplatky sú vo výške 0,6 až 2,20 eur za m².

LOKALITA: Dalmácia v meste Čiovo

Rozloha: 35 m², 1-izb. apartmán

Cena: 60 000 eur

Pozn.: má byť dokončená v novembri 2011

LOKALITA: Biograd na Moru

Rozloha: 39 m², 2 spálne

Cena: 80 000 eur

Pozn.: 300 m od mora

Marta Hilkevičová
marta.hilkevicova@ecopress.sk

Bratislava – Byt v letovisku vás vyjde aj o polovicu lacnejšie ako u nás. Z prieskumu HN medzi realitkami vyplýva, že dvojizbový byt v Grécku kúpíte v priemere od asi 50-tisíc eur, čo je cena malého jednoizbového bytu na okraji Bratislavy. V Egypte vás bude stáť menej ako ojazdené auto. Apartmán pri pláži tam môžete mať už od sedemtisíc eur, pričom platí, že najlacnejšie nehnuteľnosti sú tie vo výstavbe a cena sa zvyšuje podľa postupu stavby. Tá môže časom narásť o niekoľko desiatok aj stovky percent.

Certifikovaná realita

Najjednoduchšou cestou, ako sa dostať k nehnuteľnosti v dovolenkových destináciách, sú realitné kancelárie. Tie vám zabezpečia úplne všetko. Musíte si však dávať pozor a vybrať si najlepšie certifikovanú realitnú kanceláriu. Všimajte si výšku poplatkov a služby, ktoré vám poskytujú, čo všetko dokážu zabezpečiť, aké majú referencie, koľko nehnuteľností majú v ponuke či koľko informácií majú o samotnom apartmáne, pomeroch v krajine či o spôsoboch kúpy a následnej starostlivosti.

„Kvôli kúpe nehnuteľnosti nemusíte dokonca jazdiť ani do Egypta a všetko môžete zariadiť priamo z domu. To je výhodné najmä pri realitách, ktoré sú vo výstavbe,“ hovorí Michal Kühnel, riaditeľ firmy Egypt reality. Pri rozostavaných prímorských projektoch si zistite aj územné plány okolia.

Okrem ceny domu či bytu platíte pri kúpe daň z prevodu nehnuteľnosti, ktorá je v každej krajine individuálna a závisí od výšky kúpnej ceny. Od

nej sa odvodzujú aj notárske poplatky, platby právnikovi či tlmočníkovi, keďže všetky dokumenty musia byť v jazyku krajiny, v ktorej nehnuteľnosť kupujete.

Okrem toho platíte aj za správu nehnuteľnosti, teda starostlivosť o apartmán počas celého roka. Ceny sa väčšinou odvíjajú od štvorcových metrov. „Napríklad pri nových projektoch je sadzba na úrovni 0,5 až tri eurá za štvorcový meter na mesiac, v závislosti od krajiny, oblasti, kvality či služieb,“ dodáva Rejcha. Ako doplní Martin Pinl z Alexandria Real, správa a údržba sa riadia miestnymi pravidlami. Napríklad v Bulharsku a Španielsku ju určuje spoločenstvo vlastníkov, Chorvátsko a Grécko správa a údržbu nemá stanovenú zákonom a záleží na tom, ako sa dohodnú majitelia.

Zarobiť môžete na prenájme

Existujú dva hlavné dôvody, prečo si kúpiť nehnuteľnosť pri mori. Jedna je, že budete chodiť na dovolenku do „vlastného“. Druhá je, že na nej môžete zarabať – apartmán dáte do prenájmu. „Zabezpečujeme ho my. Vo väčšine kvalitných stredísk však prenájom zabezpečuje manažment,“ hovorí Kühnel. Najlepšie je, ak sa nehnuteľnosť nachádza vo vyčytenej turistickej oblasti. Pre prenájmy neexistujú žiadne špeciálne pravidlá, v Grécku však naň potrebujete mať licenciu. Ak prenájom nezabezpečí komplex, realizujú ho špecializované lokálne firmy. „Agentúry, ktoré sa zaoberajú ďalším prenájomom, si väčšinou účtujú asi 20 až 30 percent z príjmov z prenájmu,“ uvádza Jan Rejcha, riaditeľ firmy Rellox, ktorá sa zaoberá predajom a prenájomom nehnuteľností v letoviskách. Naše banky vám na kúpu nehnuteľnosti v zahraničí špeciálny úver neposkytnú. Jedinou možnosťou je založenie nehnuteľnosti na Slovensku.

Infografika: HN
Ilustračná snímka: Dreamstime
Zdroj: Egypt Realty; Rellox; Alexandria-real; New Land Real Estate;
Estate portal; prieskum HN