

Cumpar casa in Belgia - pe scurt

Scris de talidabrb

Duminică, 21 Februarie 2010 11:28

Achizitionarea unei case in Belgia nu este nici grea nici usoara.

Pe scurt , o data ce ati gasit o proprietate , semnati un acord de achizitionare (compromis de vente/verkoopcompromis) obligandu-va sa cumparati , daca vanzatorul este de buna credinta. Apoi, patru luni mai tarziu , semnati un contract final (acte authentique/authentieke),

in momentul in care toate actele legale si

imprumutul bancar sunt finalizate. Toate acestea se realizeaza prin notar, unul pentru vanzator, altul pentru cumparator.

Pretul proprietatii stabilit cu vanzatorul si suma de bani pe care o veti cheltui in final difera destul de mult. Mai intai , pentru majoritatea proprietatilor platiti 12.5 % , taxa de inregistrare , la stat.

Pentru proprietatile ieftine cu taxa de cadastru (revenu cadastral/kadastral inkomen) sub 740 euro, taxa de inregistrare poate sa ajunga la 6%, dar ofertele de acest gen sunt destul de rare. Cumparatorii din Flandra beneficiaza de o reducere usoara la cele 12 procente.

Pentru serviciile notariale exista tarife fixe stabilite de guvern.

Aceste taxe pot varia in functie de valoarea proprietatii , cam in jur de 1.6%.

Daca doriti un imprumut bancar , exista atat o taxa pe imprumut de platit la stat , cat si costuri fixe pentru notar, si o taxa fixa pentru banca ce acorda imprumutul. Toate aceste taxe se ridica la aproximativ 17 % din pretul nominal.

Rolul notarului

Cum toti notarii sunt obligati sa plateasca aceleasi dari , cel mai indicat este sa alegeti unul cu recomandare , de preferat unul care sta aproape si vorbeste si o limba internationala. Daca nu gasesti puteti folosi website-ul www.notaire.be . Gasiti unul inainte sa cautati casa, pentru ca ii va fi mai usor sa inceapa formalitatile, o data ce va hotarati.

De obicei, notarul vanzatorului

realizeaza acordul de achizitioanare , il trimite notarului dvs., care ar trebui sa corecteze orice clauze ce nu va sunt favorabile. O data ce va puneti de acord cu continutul textului , va intalniti cu totii la notarul vanzatorului pentru a semna si face un depozit , in mod normal, de 10%.

Acum,

aveti la dispozitie o perioada de timp pana sa primiti imprumutul de la banca, perioada in care notarul dvs va verifica toate aspectele legale, si daca totul merge OK , patru luni mai tarziu va

Cumpar casa in Belgia - pe scurt

Scris de talidabrb

Duminică, 21 Februarie 2010 11:28

reintalniti la notarul dvs. pentru a semna actul final si pentru a inmana si restul de bani (de obicei sub forma de cec , de la banca ce iti da imprumutul), si primiti cheile.

In mod bizar, obligatia de a observa orice neajunsuri ale locuintei va revin dvs , dar nu este o cerinta legala pentru a obtine imprumutul. Inspectia o faceti dvs., independent, si ar trebui sa o faceti inainte sa semnati acordul de achizitionare. Daca vreti sa renuntati la achizitionare , dupa ce ati semnat actul , va trebui sa prezentati dovezi serioase , ca sa nu platiti amenda.

O alta ciudatenie este ca, o data ce ati semnat acordul de achizitionare , deveniti responsabil pentru asigurarea imobilului. Daca imobilul este distrus chiar inainte sa il detineti legal, pierdeti!!!

Imprumutul

In Belgia , pe langa bancile majore , sunt disponibile multiple tipuri de imprumuturi de la surse numeroase. Imprumuturile pot fi fixate pentru perioada imprumutului, variabile anual, sau revizuite o data la trei sau cinci ani, cu diferite optiuni la tipul de plata al dobanzii. Cereti bancii care va imprumuta sa va dea un tabel estimativ cu platile lunare

si discutati toate optiunile existente.

Intrebtia daca imprumutul acopera si cele 17% , costuri aditionale. Exista si situatii cand vi se prezinta o oferta de imprumut si chiar daca nu o acceptati va trebui sa platiti o taxa. Aflati in avans daca este cazul si nu incepeti nicio formalitate daca credeti ca este de neacceptat. De asemenea ofertele au un termen limitat.

In alte cazuri unele oferte de imprumut vin cu optiunea de pachet , impreuna cu asigurarea de proprietate si asigurarea de viata. Asigurati-ve ca platile pentru acestea sunt clar separate si comparati-le si cu alte cote. Ratele pentru asigurari in Belgia sunt mari. Daca deja aveti o asigurare pe viata nu este nevoie sa faceti alta. Cei care va imprumuta nu vor putea insista sa faceti alta la o companie recomandata de ei.

Cumpar casa in Belgia - pe scurt

Scris de talidabrb

Duminică, 21 Februarie 2010 11:28

Negociaza ratele!

Daca achizitionati proprietatea cu intentia de a o renova tineti cont ca TVA-ul pentru materiale si servicii este de obicei de 21%. Puteti beneficia de o rata speciala de 6% pentru renovarea unei proprietati mai vechi de 15 ani. Pentru

anumite renovari unele comune ofera asistenta financiara . De asemenea tineti cont si de faptul ca o data ce proprietatea a fost renovata poate fi re-evaluata pentru impozitul pe cadastru, care sta la baza taxei comunale anuale pe proprietate.

Ati putea sa ajungeti sa platiti mai multe taxe la comuna si sa gasiti ca pe termen lung isi recupereaza banii.

Vreti sa vindeti deja?

Daca vindeti la mai putin de doi ani de la achizitie, puteti cere inapoi in jur de 44% din impozitele si taxele platite deja. Daca vindeti in cinci ani, trebuie sa platiti taxe pe profitul realizat. Toate cheltuielile pe care le-ati avut legate de proprietate sunt deductibile din profitul realizat, deci pastrata facturile.

sursa : Expatica.be