

Německo: příležitost k investici do nemovitostí v největší evropské ekonomice

Německo je nejen otevřenou ekonomikou, ale i v oblasti nemovitostí patří k nejliberálnějším zemím světa. Státní občanství nabyvatele totiž v tomto ohledu nehraje vůbec žádnou roli. Německo je proto oblíbenou destinací pro investory, kteří chtějí své peníze investovat v jedné z nejbezpečnějších a nejvyspělejších zemí světa.



Proces koupě nemovistosti je v mnoha ohledech podobný procesu v Česku, některé odlišnosti ale přece jen existují. Nejzásadnější rozdíl spočívá v tom, že podpis kupní smlouvy se obligatorně koná v přítomnosti obou stran před notářem (zastoupení na základě plné moci je samozřejmě možné). Notář tedy ověřuje kupní smlouvu, což je předpoklad pro zápis změny vlastnického práva v německém katastru nemovistostí, přitom je však povinen vystupovat

neutrálně a ze zákona také garantuje právní správnost kupní smlouvy a celé transakce. Důležitou zprávou je, že pokud neovládáte němčinu dostatečně dobře na to, abyste porozuměli výkladu notáře, musí Vás doprovodit soudní tlumočnick.

Odlišnost představuje také systém provize za zprostředkování prodeje domu nebo bytu. Německé zákony nepředepisují dolní nebo horní hranici provize, stanovují však, že kupující nesmí platit vyšší provizi než prodávající. Toto nařízení vede v praxi často k modelu, že každá strana hradí stejnou zprostředkovatelskou provizi.

Krom toho musíte také počítat s dalšími vedlejšími náklady, a to jednak s odměnou notáře, která zahrnuje i poplatek za převod nemovitosti. Tato odměna se často pohybuje kolem 2 % kupní ceny. Dále hradí kupující daň z nabytí nemovitosti, která je různá v každé spolkové zemi, přičemž nejnížší sazba je v Sasku a v Bavorsku (3,5%) a nejvyšší naopak v Severním Porýní-Vestfálsku (6,5%).

V Německu je koupě nové nemovitosti spojená s povinností odvést 19% DPH. Obecně však existuje možnost odpočtu DPH z kupní ceny nemovitosti, pokud je nemovitost komerčně užívána/pronajímána. Pro každý projekt v naší nabídce je nastaven německý daňový poradce, který Vám vysvětlí konkrétní postup jak docílit odpočtu DPH.

Např. v případě [projektu ve Zwieselu](#), který leží jen několik málo kilometrů za českými hranicemi v Bavorském lesu, tedy vedlejší náklady činí: daň z převodu nemovitosti - 3,5 % z kupní ceny nemovitosti, náklady na notáře a vklad do katastru nemovitostí - cca 2 % z kupní ceny nemovitosti, realitní provize - 3 % plus DPH z kupní ceny nemovitosti a náklady na tlumočnicka při podpisu kupní smlouvy u notáře v Pasově.



K velkým přednostem [projektu ve Zwieselu](#) patří nejen geografická blízkost skiareálů Großer Arber (Velký Javor) a kolem Železné Rudy (zejména Špičák), na své si přijdou i milovníci letních sportů. Velkou výhodou je také krátká doba výstavby chaletů, která by po podpisu kupní smlouvy neměla přesáhnout dobu šesti měsíců. S projektem ve Zwieselu se pojí možnost vlastního užívání v rozsahu až šesti týdnů, předem nastavený systém správy a dalšího pronájmu je přitom samozřejmostí.
