

Jak nakupovat nemovitosti v Německu?

Přestože mezi Českou republikou a Německem panují již po mnoho let úzké hospodářské vztahy a EU se z tohoto hlediska zasazuje o sjednocení právních norem, musí se český podnikatel, který nakupuje v Německu, v mnoha oblastech připravit na rozdíly proti českému právnímu řádu. Nejmarkantněji se to projevuje při koupi nemovitostí.

Již hledání vlastníka vyhlédnutého domu v katastru není jednoduché, neboť k takovým údajům nemá z důvodu ochrany dat přístup každý.

Podle německého práva (stejně to bude zakotveno během několika let i v českém občanském zákoníku) zpravidla nelze oddělovat vlastnictví pozemku od vlastnictví budovy. Pokud zakoupím pozemek,

náleží mi automaticky i budova, která se na něm nachází.

Tato transakce je však podstatně dražší než v Čechách. Je nutné sepsat notářský zápis a následně složit notářský poplatek v řádu několika tisíc eur, což je běžná výše u transakcí, jako je převod nemovitostí a zápis věcných břemen.

Notář jedná v Německu jako neutrální osoba. Poradí oběma stranám, připraví smlouvu a obvykle vyřídí i náležitosti nutné pro zápis do katastru nemovitostí.

Daň z převodu nemovitostí ve výši 3,5 až 5 % hradí, na rozdíl od českých právních zvyklostí, kupující. Bez uhrazení daně by nebyl proveden zápis změny vlastnického práva.

Velkou výhodou v Německu je to, že dobrá víra v zápis do

katastru nemovitostí je chráněna silněji než v Čechách, kde se zkoumají transakce sahající až deset let nazpět. V Německu lze vždy zakoupit majetek od vlastníka zaneseného v knize vlastnictví (až na několik vzácných výjimek), i když se později ukáže, že prodávající vlastně nebyl skutečným vlastníkem pozemku či budovy.

Také při koupi bytu je nutné postupovat s opatrností, protože nový majitel ručí i za dosud nezaplacené poplatky z předchozích let. V takovém případě je nutné prověřit protokoly ze schůze vlastníků bytů pořízené několik let nazpět i s ohledem na očekávané investice a omezení používání takového bytu.

*Arthur Braun,
advokát a partner
bpv Braun Partners*