

RYNEK WTÓRNY - UŻYWANE MIESZKANIA I DOMY

Marek Piotrowski
specjalista ds. nieruchomości
Biuro Nieruchomości KORAL



Przymierzając się do kupna nieruchomości, warto skontaktować się z wyspecjalizowanym biurem nieruchomości, które poprowadzi Państwa sprawę z uwzględnieniem dodatkowych opłat, jakie występują przy finalizacji transakcji oraz zweryfikuje dokumenty niezbędne do prawidłowego jej przeprowadzenia. Jeżeli chcemy samodzielnie kupować, należy pamiętać o kosztach dodatkowych. Ich wysokość zależy od rodzaju nieruchomości oraz jej stanu prawnego. Opłaty obciążają kupującego.

Przy kupnie nieruchomości z rynku wtórnego należy się liczyć z podatkiem od czynności cywilno-prawnych (PCC), który wynosi 2 procent ceny nieruchomości. Przykładowo, przy mieszkaniu wartym 250 tysięcy złotych, kwota PCC wyniesie 5 tysięcy złotych, płatne gotówką u notariusza (notariusz jest zobligowany do odprowadzenia tego podatku do Urzędu Skarbowego).

Dodatkowo, za każdym razem, notariusz pobiera opłaty za sporządzenie aktu notarialnego, czy to w formie umowy przedwstępnej, warunkowej, czy też przeniesienia własności na kupujących. Wysokość taksy notarialnej zależy od wartości nieruchomości i waha się od kilkuset do kilkunastu tysięcy złotych. W internecie można znaleźć specjalne kalkulatory do obliczania (w przybliżeniu) dodatkowych kosztów transakcji. Oprócz tego, trzeba zapłacić za wypisy aktu notarialnego - około 7 zł + VAT od strony aktu notarialnego.

Kolejnym kosztem będzie sporządzenie wniosku lub wniosków do Sądu Wieczysto - Księgowego, celem dokonania nowych wpisów, zniesienia hipotek, służebności itd. W zależności od rodzaju transakcji. W tym wypadku należy się liczyć z wydatkami sięgającymi kilkuset złotych. Gdy nieruchomość nie posiada księgi wieczystej (np. w przypadku własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu) takich opłat nie ma.

Zwracam uwagę, że każda transakcja na rynku wtórnym jest inna. Opłat dodatkowych może być znacznie więcej w zależności od stanu prawnego nieruchomości. Warto więc skorzystać z pomocy pośrednika nieruchomości, aby uniknąć błędów i niepotrzebnego stresu. ■

opłaty dodatkowe, czyli...

Ile kosztuje mieszkanie

Kupując mieszkanie musisz być przygotowany na wiele dodatkowych wydatków, gdyż cena to nie wszystko. Dotyczy to wszystkich transakcji na rynku wtórnym i pierwotnym. Opłaty dodatkowe są obowiązkowe. Różne dla mieszkań używanych i nowych. Wynoszą od kilkuset złotych do kilkudziesięciu tysięcy złotych. Ogromny wpływ na wysokość dodatkowych kosztów ma wartość nieruchomości. Im wyższa, tym opłaty większe.

O szczegóły zapytaliśmy współpracujących z nami pośredników nieruchomości.

RYNEK PIERWOTNY - NOWE MIESZKANIA I DOMY



Zbigniew Sieradzki
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
rzeczoznawca majątkowy
Biuro Nieruchomości AGAMAS

Kupując mieszkanie na rynku pierwotnym, zgodnie z Ustawą Deweloperską należy zawrzeć notarialną umowę przedwstępną. Ustawa precyzuje, że koszty notarialne powinny być poniesione solidarnie przez obydwie strony umowy. I tutaj uwaga: nie można się umówić na inny podział, chyba że bardziej korzystny dla strony kupującej. Stawka notariusza może stanowić połowę stawki maksymalnej uzależnionej od ceny nieruchomości zawartej w umowie. Dokładne kwoty precyzują stosowne tabele. Stawki te są stawkami maksymalnymi, co znaczy, że notariusz nie może pobrać ani złotówki powyżej kwoty określonej w ustawie, ale może sporządzić umowę za symboliczną złotówkę (zazwyczaj jest to uzależnione od zdolności negocjacyjnych lub znajomości).

Ponadto, do kosztów notarialnych należy doliczyć koszty wypisów (płatne od strony, a zazwyczaj są to wielostronnicowe opracowania). Jest to zazwyczaj 6 zł za stronę. Do tych kosztów należy doliczyć podatek VAT 23 proc. Umowa deweloperska jest zabezpieczona stosownym wpisem roszczenia do księgi wieczystej. Opłata sądowa to 150 zł (płatne u notariusza). Tyle odnośnie umowy przedwstępnej.

Gdy już deweloper wybuduje naszą nieruchomość i dokona stosownych odbiorów, jesteśmy zapraszani do podpisania umowy przenoszącej własność. Tutaj Ustawa już nie precyzuje, że koszty ponoszone są solidarnie przez strony. Oznacza to, że koszty najczęściej ponoszone są przez kupujących. Najczęściej, bo deweloper może zastosować promocję i z własnej woli zadeklarować zapłatę (ale nie oczekujemy tego). Do taksy notarialnej dojdzie koszt wypisów (w trochę większej ilości niż przy umowie przedwstępnej), koszt opłaty sądowej za założenie nowej księgi wieczystej i wpis nowego właściciela. Dobra wiadomość dla kupujących: nie ma podatku od czynności cywilno-prawnych (2 proc.), gdyż mieszkanie obciążone jest podatkiem VAT, którego koszt ponosi deweloper. ■