

Nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana: kas jāņem vērā?

Esi izlēmis spert nozīmīgu soli un iegādāties vai pārdot nekustamo īpašumu? Apsveicam! Tomēr, pirms ķeries pie līguma slēgšanas, ir pāris svarīgas lietas, kas jāņem vērā, lai visas iesaistītās puses aizietu laimīgas. Padomus nekustamā īpašumā pirkšanā un pārdošanā šajā rakstā sniedz juridiskās palīdzības birojs TIESĪBU RISINĀJUMI LEX.

Kā nenopirkt “kaķi maisā”?

Juridiskā biroja prakse rāda, ka biežāk pieļautā kļūda nekustamā īpašuma darījumos ir tā, ka iesaistītās puses nepietiekami izvērtē nekustamā īpašuma darījuma juridiskos aspektus. “Pirms nekustamā īpašuma iegādes ir svarīgi pārliecināties, ka īpašums, dzīvoklis, māja, zemes gabals vai jebkura būve ir ierakstīts Zemesgrāmatā, pieder pārdevējam, kā arī, vai pārdevējam nav nepieciešams saņemt trešās personas piekrišanu, lai noslēgtu pārdošanas līgumu. Ja gadījumā noskatītais īpašums nepieder pārdevējam, jāpārliecinās, vai īpašnieka pilnvara ir izdota pie zvērināta notāra un reģistrēta Pilnvaru reģistrā. Tik pat svarīgi noskaidrot, vai nekustamais īpašums nav ieķīlāts, izīrēts vai iznomāts kādai trešajai personai, un pārbaudīt informāciju par nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem. Iegādājoties māju vai zemesgabalu, ir jānoskaidro vai īpašuma kadastrālo vērtību nesamazina kādi apgrūtinājumi, kā ceļa servitūts vai sarkanās līnijas. Kas attiecas uz mājas vai zemesgabala iegādi, ļoti svarīgi ir pārliecināties, vai nav notikusi patvaļīga būvniecība/nojaukšana, ēka nodota ekspluatācijā, kā arī vai būvniecība veikta atbilstoši ēkas celtniecības projektam u. tml.,” skaidro TIESĪBU RISINĀJUMI LEX eksperti.

Nevar tā vienkārši ņemt un pārdot!

Nekustamā īpašuma pārdošana nav vienkāršs process. Tam nepieciešams rūpīgi sagatavoties un laikus sakārtot visus vajadzīgos dokumentus. Līdzīgi kā pērkot nekustamo īpašumu, arī pārdodot to, ir svarīgi pārbaudīt zemesgrāmatas datus, lai pārliecinātos par savām tiesībām, īpašuma tirdzniecības aizliegumiem, apgrūtinājumiem un piedziņas atzīmēm, kas varētu būt nopietns šķērslis sekmīgai īpašuma pārdošanai. Ieteicams ielūkoties arī Valsts zemes dienesta informācijas sistēmā, lai pārliecinātos par īpašuma izmantošanas veidu. Pārdodot zemesgabalu, svarīgi zināt, vai konkrēto zemesgabalu iespējams apbūvēt, bet, pārdodot ēku, potenciālais pircējs noteikti vēlēšies zināt ēkas izmantošanas iespējas. Vairums cilvēku piemirst, ka, pārdodot nekustamo īpašumu, uz darījuma slēgšanas brīdi jābūt nomaksātam nekustamā īpašuma nodoklim.

Kādos gadījumos nepieciešama trešās puses piekrišana nekustamā īpašuma pārdošanai?

Ja kāroto nekustamo īpašumu pārdevējs saņēmis dāvinājumā un dāvinājuma līgumā minēts, ka šo īpašumu aizliegts pārdot bez dāvinātāja rakstveida piekrišanas, jaunā īpašnieka īpašumtiesības nevarēs nostiprināt zemesgrāmatā. Tas pats attiecas uz situācijām, kad konkrētais īpašums iegādāts laulības laikā. Arī šādā gadījumā īpašuma pārdošanai nepieciešama laulātā piekrišana vai apstiprinājums, ka īpašums ir atsevišķa pārdevēja manta. Der atcerēties, ka piekrišanu nevar sagatavot brīvā formātā un tai ir jābūt notariāli apstiprinātai. Vienkāršākais risinājums šādās situācijās ir laulātā drauga vai dāvinātāja klātbūtne darījuma slēgšanas brīdī.

Līguma noformēšana, pērkot vai pārdodot nekustamo īpašumu

Juridiskais birojs TIESĪBU RISINĀJUMI LEX atgādina, ka slēdzot darījumu par nekustamā īpašuma iegādi, ļoti svarīgi pievērst uzmanību darījuma drošībai. Vairums cilvēku domā, ka pirkuma līguma slēgšanai pietiek vien ar abu pušu vienošanos par cenu un pašu darījuma faktu. Tomēr ir svarīgi līgumā iekļaut arī nosacījumus par pirkumā iesaistīto cilvēku tiesībām un atbildības mehānismiem. Internetā pieejamās līgumu sagataves darījumu noslēgšanā tiek izmantotas salīdzinoši bieži, taču tas noteikti nav drošākais risinājums. Bieži izvēlētās sagataves saturs neatbilst tam, par ko puses vienojušās un satur kļūdainu informāciju. Turklāt nereti šādos gadījumos līgumā netiek atrunāti būtiski līguma noteikumi, kā norēķinu kārtība un pušu pienākumi. Ja līgumā netiek pienācīgi atrunāta samaksas kārtība, var rasties situācija, ka pārdevējs paliek gan bez īpašuma, gan bez naudas vai pircējs samaksā visu norunāto summu par īpašumu, tomēr beigās paliek ar garu degunu. Lai pasargātu sevi no šī riska, ieteicams slēgt darījuma konta līgumu. Tādā veidā pārdevējs būs pārliecināts, ka pircējam ir pirkumam nepieciešamie naudas līdzekļi, savukārt pircējs var būt drošs, ka pārdevējs naudu saņems vien tad, kad nekustamais īpašums būs pārrakstīts uz jaunā īpašnieka vārda. Tomēr pats labākais veids, kā pasargāt sevi un savu īpašumu vai naudas līdzekļus, ir līguma sastādīšanu uzticot juristam. Pieredzējis jurists palīdzēs pārliecināties par darījuma likumību un pareizi sastādīs pirkuma līgumu, un ieteiks labāko risinājumu atbilstoši konkrētajai situācijai.

Nodevas, pērkot nekustamo īpašumu

Slēdzot darījumu, pircējam papildus jāreķinās ne tikai ar izdevumiem par darījuma kārtošānu, bet arī ar valsts un kancelejas nodevām. Par pircēja īpašumtiesību reģistrēšanu zemesgrāmatā privātpersonām jāmaksā 1,5% (juridiskām personām 2%) Valsts nodeva no pirkuma maksas vai kadastrālās vērtības un 23 EUR kancelejas nodeva par zemesgrāmatas apliecības izsniegšanu (15 EUR bez zemesgrāmatas apliecības izsniegšanas). Šeit der atcerēties, ka, ja pircējam ir radniecība ar pārdevēju vai "3+ ģimenes karte", vai īpašums tiek iegādāts ar valsts programmas ALTUM atbalstu, tiek piemērota samazināta valsts nodeva – 0,5% apmērā. Situācijā, kad tiek ņemts kredīts, jāmaksā arī par hipotēkas reģistrēšanu (0,1% no aizņēmuma summas) un 15 EUR kancelejas nodeva, bet, ja pircējs ņem kredītu ar ALTUM atbalstu, valsts nodeva par hipotēkas reģistrēšanu nav jāmaksā.

Nodokļi un atvieglojumi, pārdodot nekustamo īpašumu

Savukārt pārdevējam jāatceras, ka par ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas piemēro iedzīvotāju ienākuma nodokli 20% apmērā. Ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas nosaka, no nekustamā īpašuma atsavināšanas cenas atņemot iegādes vērtību un nekustamajā īpašumā veikto ieguldījumu vērtību nekustamā īpašuma turēšanas laikā. Tomēr pastāv arī situācijas, kad nodoklis par kapitāla pieaugumu nav jāmaksā. Tas ir gadījumos, ja īpašums bijis reģistrēts zemesgrāmatā ilgāk par 5 gadiem un vismaz 12 mēnešus tā bijusi pārdevēja deklarētā dzīvesvieta, ja īpašums piederējis ilgāk par 5 gadiem un pēdējos 5 gadus bijis vienīgais nekustamais īpašums, kā arī gadījumā, ja īpašums reģistrēts zemesgrāmatā kā vienīgais nekustamais īpašums un gūtie ienākumi tiks vai jau ir ieguldīti funkcionāli līdzīgā īpašumā 12 mēnešu laikā pirms vai pēc darījuma. Atvieglojums pienākas arī gadījumos, ja tiek pārdota lauksaimniecības zeme lauksaimniekiem.