# Zakup pierwszej nieruchomości w Holandii

## Kompletny przewodnik

**Spis treści**


1. **Flex Real Estate**
2. **Koszty Kupującego**
3. **Proces Zakupu**
4. **Kontakt**




FLEX REAL ESTATE

# Witamy w Flex Real Estate!

TWOJE ZAUFANE AGENTKI NIERUCHOMOŚCI

Świadczymy usługi pośrednictwa w wynajmie, zakupie i sprzedaży nieruchomości w całej Holandii.

Jako członkinie Vastgoed Ned zapewniamy usługi najwyższej jakości, dostosowując się do indywidualnych potrzeb naszych klientów.

JĘZYKI, KTÓRYMI MÓWIMY



- **Wynajem**
- **Kupno**
- **Sprzedaż**

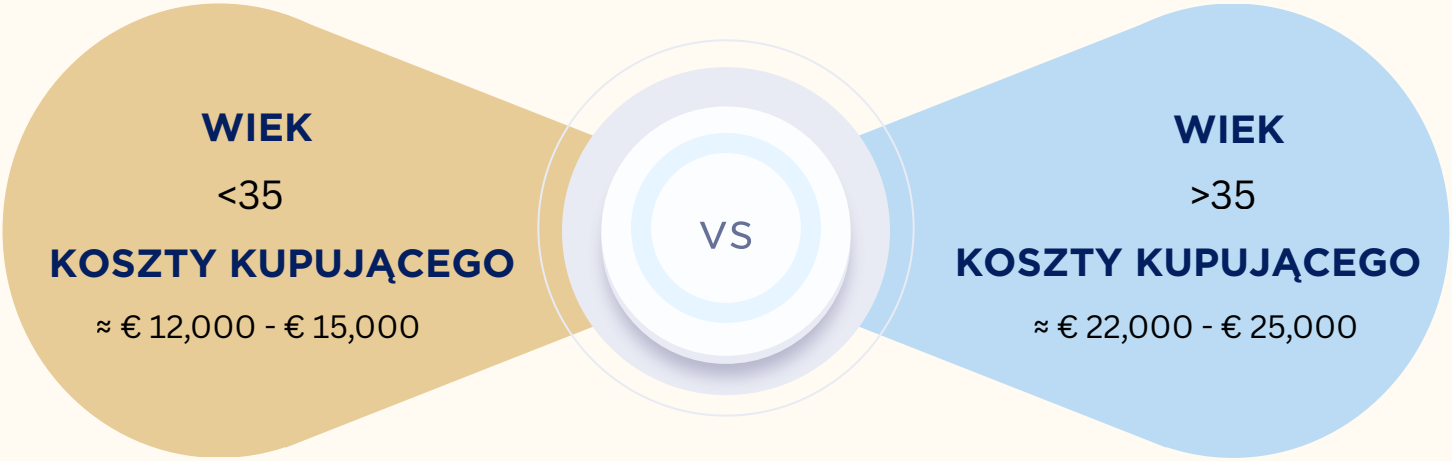
**Jesteśmy tu, aby Ci pomóc – w dowolnym mieście w Holandii!**

# Koszty Kupującego

Kupując nieruchomość w Holandii, można sfinansować do 100% ceny zakupu za pomocą kredytu hipotecznego. Jednak dodatkowe koszty – znane jako Kosten Koper (K.K.) – należy pokryć z własnych środków. Zazwyczaj wynoszą one około 5% wartości nieruchomości, choć dokładna kwota zależy od nieruchomości i sytuacji nabywcy. Niektóre koszty można odliczyć od podatku, a inne są opcjonalne.

| Koszty kupującego na podstawie ceny zakupu €400.000 | |
|---|---|
| Doradca Finansowy | **€3150** |
| Krajowa Gwarancja Hipoteczna | **€1600** |
| Raport Wyceny | **€850** |
| Notariusz | **€2000** |
| Inspekcja Techniczna | **€450** |
| Gwarancja Bankowa | **€350** |
| Agent Nieruchomości | **€4500** |
| Tłumacz Przysięgły | **€400** |
| Podatek Transferowy 2% | **€8000** |
| **Całkowity koszt (bez podatku transferowego)** | **€13.300** |
| **Całkowity koszt (z podatkiem transferowym** | **€21.300** |

# OGÓLNA ZASADA




## Odliczane od podatku

**Doradca Finansowy**
Koszt: €2800- €4500

Doradca hipoteczny jest pierwszą osobą, z którą nawiązujesz kontakt, rozpoczynając proces zakupu mieszkania. Podczas pierwszego spotkania ocenia on Twoją zdolność kredytową. Następnie doradca pomaga Ci wybrać najlepszą opcję finansowania i zajmuje się wszystkimi formalnościami i administracją, zapewniając płynny i bezstresowy przebieg procesu.

**Krajowa Gwarancja Hipoteczna (NHG)**
Koszt: 0.4% ceny zakupu

NHG to rządowa gwarancja zapewniająca dodatkowe bezpieczeństwo. Jeśli nie jesteś w stanie spłacać kredytu hipotecznego z powodu problemów finansowych (np. utraty pracy), NHG może pokryć część zadłużenia. Jednocześnie zapewnia dostęp do najniższych możliwych stóp procentowych kredytu hipotecznego. Program jest dostępny dla nieruchomości o wartości do €500.000 (rok 2027).

**Raport Wyceny**
Koszt: €800 - €1000

Raport wyceny jest sporządzany przez niezależnego rzeczoznawcę, który określa wartość rynkową nieruchomości na podstawie podobnych nieruchomości i konkretnych cech samego domu. Wartość ta ma kluczowe znaczenie, ponieważ od niej zależy wysokość kredytu hipotecznego. Na przykład, jeśli maksymalna zdolność kredytowa wynosi €400.000, ale raport wyceny wskazuje, że wartość nieruchomości wynosi €380.000, kredyt hipoteczny będzie ograniczony do kwoty €380.000.

**Notariusz**
Koszt: €1500 - €2200

Notariusz zajmuje się wszystkimi formalnościami prawnymi związanymi z zakupem mieszkania. Przygotowuje i rejestruje akt przeniesienia własności oraz akt hipoteczny, weryfikuje tożsamość wszystkich sygnatariuszy i nadzoruje cały proces. Notariusz zapewnia również bezpieczny transfer środków między kupującym, sprzedającym i kredytodawcą, dzięki czemu zakup jest prawomocny i bezpieczny. Część kosztów notarialnych związanych z finansowaniem zakupu można odliczyć od podatku.

**Inspekcja Techniczna**
Koszt: €450 - €500

Inspekcja techniczna to szczegółowa kontrola aktualnego stanu nieruchomości, przeprowadzana przez certyfikowanego inspektora. Podczas inspekcji sprawdzane są wszystkie aspekty domu i określane są wszelkie niezbędne prace konserwacyjne wraz z przybliżonymi kosztami napraw. Zapewnia to cenny wgląd w stan nieruchomości i pomaga uniknąć nieoczekiwanych wydatków. Takie inspekcje są najczęściej przeprowadzane w przypadku domów, a nie apartamentów.

## Nie podlega odliczeniu od podatku

**Gwarancja Bankowa**
Koszt: od €280

Kupując nieruchomość w Holandii, należy wpłacić sprzedającemu 10% zaliczki jako gwarancję. Jeśli nie chcesz wpłacać tej kwoty w gotówce, Twój bank może wystawić gwarancję bankową. Bank zobowiązuje się wówczas pokryć zaliczkę, jeśli nie wywiążesz się ze swoich zobowiązań. Gwarancja bankowa jest zazwyczaj organizowana przez doradcę hipotecznego w ramach procesu finansowania.

**Agent Nieruchomości**
Koszt: 1% - 1.5% od ceny wywoławczej (min. €4500)

Agent nieruchomości przeprowadzi Cię przez cały proces zakupu domu. Pomoże Ci określić kryteria poszukiwań, zorganizuje i poprowadzi oglądanie nieruchomości oraz przygotuje analizę, która pomoże Ci w złożeniu oferty i opracowaniu strategii licytacyjnej. Po zaakceptowaniu Twojej oferty agent skoordynuje działania kluczowych osób, takich jak rzeczoznawca, notariusz i tłumacz. Sprawdzi również umowy i dokumenty dotyczące nieruchomości, upewniając się, że wszystko jest w porządku, aż do momentu, gdy otrzymasz klucze do nowego domu.

**Tłumacz Przysięgły**
Koszt: €350 - €500

Jeśli nie posługujesz się biegle holenderskim, podczas spotkania u notariusza musi być obecny tłumacz przysięgły. Tłumacz zapewnia, że w pełni rozumiesz treść i konsekwencje podpisywanych dokumentów, dzięki czemu proces ten jest prawnie wiążący i przejrzysty.

**Podatek Transferowy**
Koszt: 0% (jeśli cena zakupu wynosi poniżej €615.000, a kupujący ma mniej niż 35 lat), w przeciwnym razie 2%

Podatek od transferu to podatek rządowy, który należy uiścić przy zakupie nieruchomości w Holandii. Standardowa stawka dla mieszkań zajmowanych przez właścicieli wynosi 2% ceny zakupu. Jednakże, jeśli jesteś osobą poniżej 35 roku życia, kupującą nieruchomość po raz pierwszy, a cena zakupu nie przekracza €615.000 (limit na rok 2027), kwalifikujesz się do zwolnienia z podatku i nie płacisz podatku od transferu.

# 12 kroków do twojego pierwszego domu w Holandii 🏡

Poprowadzimy Cię przez każdy etap procesu zakupu nowego domu.

1. Spotkaj się z doradcą finansowym
2. Odłóż pieniądze na koszty kupującego
3. Spotkaj się z agentem nieruchomości
4. Określ swoje kryteria wyszukiwania nieruchomości
5. Weź udział w oglądaniu mieszkań
6. Analiza rynku nieruchomości
7. Licytacja – złóż ofertę
8. Oferta zaakceptowana 🎉
9. Zorganizuj niezbędne osoby (rzeczoznawca, inspektor techniczny, notariusz, tłumacz)
10. Podpisz umowę kupna
11. Uzyskaj zatwierdzenie kredytu hipotecznego
12. Końcowa inspekcja i podpisanie aktów notarialnych

# Poznaj nasz team!

TWOJE ZAUFANE AGENTKI NIERUCHOMOŚCI

Nasz zespół składa się z dwóch ambitnych kobiet, które z pasją zapewniają najwyższej jakości usługi. Jako ekspaci rozumiemy wyzwania związane z poszukiwaniem domu w nowym kraju.

Naszą misją jest profesjonalne prowadzenie klientów przez holenderski rynek nieruchomości, oferując wsparcie i elastyczność na każdym etapie.



**Gisele Nader**

+31 6 29 22 36 96



**Carlotta Gudel**

+31 6 87 18 95 48

**Gotowy na pierwszy krok?**
**Skontaktuj się z nami przez WhatsApp!**