

Een huis kopen of verkopen in Duitsland.

wat komt daar allemaal bij kijken

Je bent verliefd geworden op een huis in Duitsland. Nu moet je gaan bieden. Spannend. Waar moet je allemaal rekening mee houden? Hoe verloopt het proces? Wij helpen je alvast een eindje op weg met wat Tips and Trics. Omdat wij het jou graag makkelijk maken.

Inhoud:

- 1. Een huis kopen begint met Onderhandelen.**
- 2. Voorbereiding naar en door de Duitse notaris.**
- 3. Het tekenen van het koopcontract.**
- 4. Wat moet de Duitse notaris nog allemaal regelen?**
- 5. Het betalen van de koopprijs en de overdracht van het huis. Hoe werkt dat?**

1. Een huis kopen begint met Onderhandelen.

Na de onderhandelingen volgt een vast proces.

Wij leggen jou de vervolgstappen uit.

Koopcontract via Duitse Notaris

Als je een huis koopt in Duitsland zal na het onderhandelen over de prijs en de leverdatum, een afspraak gemaakt worden bij een Duitse notaris voor het opmaken van de koopakte.

In Duitsland teken je geen koopakte bij de makelaar maar direct bij de notaris. Je hebt dan wel als koper al de toezegging van de hypotheek nodig van de bank.

Daar waar het een transactie betreft tussen verkopers en kopers, beide met de Nederlandse Nationaliteit, maken wij bij Quaden Makelaars nog wel eerst een extra voorlopige koopakte op.

Dit is een verkorte versie van een Nederlandse koopovereenkomst.

Wij zijn waarschijnlijk het enige makelaarskantoor in heel Nederland én Duitsland welke deze voorcontracten maken. Een unieke en veilige service. Dit voorlopige koopcontract geeft extra zekerheid voor beide partijen, maar kan alleen opgesteld worden onder Nederlands recht. Alle partijen moeten dan ook over de Nederlandse nationaliteit beschikken.

“Een voorlopig koopcontract kan geen levering van de woning afdwingen bij verkoper of betaling van de koopsom bij koper. Echter, haakt een partij af terwijl alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen dan geldt er wel een boeteclausule.

2. Voorbereiding naar en door de Duitse notaris.

Vorbereitung richting de Duitse notaris

De notaris krijgt van ons kantoor enkele documenten en gegevens aangeleverd zodat hij precies weet wie de verkopende en kopende partij zijn en welke voorwaarden er tussen partijen zijn vastgelegd bij de verkoop.

Denk hierbij aan zaken als de koopprijs, de verhuisdatum en andere mogelijke afspraken.

Vorbereitung durch **de Duitse notaris**

De notaris zelf vraagt nog enkele dingen rechtstreeks bij verkoper en koper op, mocht hij nog aanvullende zaken willen weten. Dit kunnen vragen zijn over jouw persoonlijke situatie, zoals de huwelijks staat, of andere dingen die nog relevant zouden zijn.

Tevens zal hij een dag en tijdstip met je afspreken waarop de koopakte bij hem getekend zal worden. Meestal binnen 1 a 2 weken.

Met alle aangeleverde gegevens maakt hij dan eerst een conceptkoopakte op. Die krijg je toegestuurd ter voorbereiding op de afspraak bij notaris om de koopakte te tekenen.

“Laat de koopakte ook even doorlezen door de makelaar van ons kantoor die de verkoop begeleidt. Hij heeft veel ervaring met het lezen en begrijpen van deze contracten en kan jou gratis

3 Het tekenen van het koopcontract.

Als de definitieve koopakte bij de Duitse notaris is getekend, na algehele voorlezing, gaat de notaris een aantal zaken regelen voordat hij het huis kan vrijgeven.

Deze zaken staan altijd vermeld in de koopakte die je tekent zodat je precies weet wat er nog moet gebeuren. De periode waarin dit geregeld dient te worden door de notaris neemt normaal gesproken ca. 6 weken in beslag.

Moeten er nog andere contracten getekend worden?

Naast het koopcontract tekent de koper, net als in Nederland, ook nog een hypotheekakte.

Ook deze wordt weer geheel voorgelezen

Bij de aankoop van een appartement is er ook nog een zogenaamde splitsingsakte voor te lezen waarin staat hoe het gebouw is opgesplitst in appartementen.

“De koopakte word geheel voorgelezen. Het duurt dus lang maar is wel veilig. Zo weet je namelijk precies wat er in staat. Als je de Duitse taal niet machtig bent dien je wel een tolk mee te nemen. Onze makelaars gaan altijd mee naar de notaris om naar het Nederlands te vertalen”.

4. Wat moet de Duitse notaris nog allemaal regelen?

Zaken uit de koopakte die nog geregeld moeten worden ?

a..De notaris kijkt eerst of alle noodzakelijke vergunningen of toestemmingen er zijn voorzover dit überhaupt van belang is. Mochten er bij verkoper bijvoorbeeld nog betalingen openstaan bij de gemeente inzake de gemeentelijke lasten of eventuele

‘Erschliessungsbeitraege’ of ‘Anleigerkosten’ staan nog open dan moet dit eerst opgelost worden.

b.. De notaris vraagt bij de gemeente na of deze gebruik wil maken van een eventueel voorkeursrecht. De gemeente kan in algemeen belang een woning opeisen. Dit is wel zeer onwaarschijnlijk, maar het moet formeel nagevraagd worden.

c. De notaris moet beschikken over de aflossingsbewijzen van de bank van verkoper. Hij vraagt per brief wat er nog moet worden afgelost aan hypotheek bij de bank. Verkoop je dus je huis in Duitland check dan altijd even bij de bank of je geen boete moet betalen voor het aflossen van de hypotheek

d. De notaris regelt een zogenaamde ‘auflassungsvormerkung’ voor de koper in het grundbuch. Dit is een soort voorinschrijving in het Duitse kadaster zodat de bank van de koper er de hypotheek van koper kan inschrijven.

Op het moment dat alle zaken in orde zijn zal de notaris iedereen informeren. De verkoper kan de woning dan leegruimen en bezemschoon maken.

De notaris controleert ook of de koper de overdrachtsbelasting heeft betaald. Koper dient in de koopakte te verklaren dat het geld voor deze belasting eerlijk is verkregen”.

5. Het betalen van de koopprijs en de overdracht van het huis. Hoe werkt dat?

Alles is geregeld, en nu?

De verkoper informeert de makelaar dat het huis leeg is en deze regelt samen met verkoper en koper een eindbezichtiging om het lege huis te inspecteren.

Nadat dit is gebeurd en de koper akkoord is met de status van het huis moet de koper binnen maximaal 10 dagen de koopsom overmaken aan verkoper. Meestal gebeurt dit echter direct nadat de eindbezichtiging heeft plaatsgevonden.

De koopsom kan betaald worden

De koopsom zal door koper worden betaald zoals dit in de koopakte is aangegeven. Een deel gaat rechtstreeks naar de bank van verkoper conform de betalingsgegevens in de koopakte, dit ter aflossing van de hypotheek van verkoper.

Het overige deel zal door koper rechtstreeks naar een door verkoper op te geven bankrekeningnummer worden overgemaakt. Hiermee is de hypotheek van verkoper afgelost en de overwaarde in bezit van verkoper.

Pas als verkoper over de gelden beschikt en zich door zijn bank heeft laten bevestigen dat ook zijn hypotheek is afgelost kan de sleutel van de woning worden overgedragen en is de eigendom overgegaan op koper.

“De koopsom wordt door koper dus rechtstreeks naar verkoper overgemaakt. Dit loopt niet via de notaris zoals dit in Nederland gebruikelijk is. Het kan wel via de notaris maar dit brengt alleen extra kosten met zich mee”.

Wij hopen je middels een beetje op weg te hebben geholpen met het kopen van een huis in Duitsland. Gebruik onze Tips and Tricks en doe er je voordeel mee.

Het kopen van een huis in Duitsland is niet moeilijker dan in Nederland, alleen wat anders. In grote lijnen lijkt het wel op elkaar.

De regels zijn uiteraard iets anders maar het proces loopt vanzelf