

# **Wonen en Kopen in Tsjechië - Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Tsjechie in vogelvlucht, algemene oriëntering
3. De regio's in Tsjechie
4. De Tsjechische onroerend goed Markt
5. Juridische aspecten bij verwerving en bezit van onroerend-goed
6. De oriëntatiefase
7. Het koopproces: Het contact met de makelaar
8. Het voorlopig koopcontract en het reserveringscontract
9. De koopovereenkomst en de registratie
10. Fiscale aspecten bij bezit, verhuur en verkoop onroerend-goed
11. Kopen van (bouw)grond
12. Aanvraag van een bestemmingsvergunning
13. Aanvraag van een bouwvergunning - architect
14. Bouwproces - bouwonderneming en projectontwikkelaar
15. Renovatie en onderhoud
16. Nutsvoorzieningen
17. Huur en verhuur
18. Bankzaken en financieringen
19. Vestigen en wonen in Tsjechie
20. Verkoop van een huis

## 1. Inleiding

Tsjechië mag zich de laatste jaren verheugen in een toenemende belangstelling van de Nederlandse toerist. De Nederlandse toerist is dan ook voor bijvoorbeeld Zuid-Bohemen en het Reuzengebergte na de Duitse toerist de belangrijkste toerist voor veel exploitanten van hotels en campings. En de hoofdstad Praag is met 3,0 mln bezoekers de op vijf na belangrijkste toeristische bestemming in Europa. En toeristische locaties als Lipnovec en het Reuzengebergte worden steeds meer door Nederlanders bezocht, die vaak enthousiast in Nederland terugkomen.

Geen wonder, dat veel ondernemers en particulieren interesse hebben gekregen om in Tsjechië te beleggen in onroerend-goed of op zoek zijn naar een tweede woning in dit fantastische land. Wellicht besluit u later net als ik om u zich vervolgens in Tsjechië permanent te vestigen.

Een huis of een boerderij koopt u niet elke dag, laat staan in het buitenland. U wordt geconfronteerd met situaties, die voor u onbekend zijn. Er gelden andere regels, andere belastingen, andere procedures bij vergunningen en vooral niet te vergeten een andere taal en cultuur. De praktijk leert, dat veel Nederlanders in een vakantieroos overhaast een koopbeslissing nemen, waar ze later spijt van krijgen. Net als de aankoop van onroerend-goed in Nederland vergt de aankoop van onroerend-goed in Tsjechië een goede voorbereiding.

Financiële, juridische en fiscale consequenties van de aankoop en bezit van onroerend-goed in Tsjechië zijn immers niet in een twee- of drieweekse zomervakantie te overzien. Daarom dient u terug in Nederland alle aspecten goed te bestuderen om de haalbaarheid van zo'n object in Tsjechië te onderzoeken. Vergelijk aanbiedingen, prijzen en locaties.

Dit boek heeft als doel inzicht te geven in juridische, fiscale en financiële zaken waarmee u geconfronteerd wordt bij de (ver)koop, (ver)huur en (ver)bouw van onroerend-goed in Tsjechië. Maar ook andere aspecten, zoals verzekeringen, de verhuizing, invoer van de auto, aanvraag van een verblijfsvergunning, etc komen in dit handboek aan de orde.

We hebben de inmiddels tweede editie van het handboek met de meeste zorgvuldigheid samengesteld, en geprobeerd u de wetgeving in Tsjechië te verduidelijken. Desalniettemin is de wetgeving in Tsjechië sterk in ontwikkeling en kunnen bepaalde zaken in de praktijk inmiddels veranderd zijn. Het is dus verstandig dit boek als een orientatie te zien en u in Tsjechië door betrouwbare consultants te laten begeleiden.

Verder wijzen we erop, dat de genoemde prijzen en statistische data als orientatie dienen voor de lezer, waaruit géén rechten of eisen kunnen worden gesteld. Prijzen en data ontwikkelen zich sterk en kunnen zich iedere maand wijzigen.

Drs Addy Coolbergen  
Augustus 2007, tweede editie