

18. Bankzaken en financieringen

Wanneer u in Tsjechië gaat wonen zult u in de meeste gevallen gebruik maken van de diensten van de Tsjechische banken. Indien u alleen in Tsjechië een vakantiehuis koopt zal dit minder van belang zijn. U kunt immers met een Europees geld opnemen in Tsjechië.

De Tsjechische banken

De Tsjechische banken zijn allemaal in handen van buitenlandse concerns. Het zal daarom voor veel buitenlanders geen probleem zijn een bank naar keuze te vinden. De belangrijkste banken zijn:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| - Československá Obchodní Banka | (Kredietbank - België) |
| - Komerční Banka | (Société Generale - Frankrijk) |
| - Česká Spořitelna | (Erste Bank – Oostenrijk) |
| - GE Capital Bank | (General Electric – USA) |
| - HVB Hypovereinsbank | (HVB – Duitsland) |

De munteenheid in Tsjechië is de Tsjechische kroon (Kč), welke opgedeeld is in 100 halieren. De waarde van de Tsjechische kroon is gemiddeld 28 Kč / € .

Betalingsverkeer

Het betalingsverkeer tussen Tsjechië en de andere EU-lidstaten is na de toetreding van Tsjechië tot de Europese Unie op 1 Mei 2004 verder vereenvoudigd. Buitenlandse betalingsopdrachten kunnen in de meeste gevallen via internetbankieren worden uitgevoerd. Voor grotere bedragen voor betalingen in en naar Tsjechië dient u de reden van betaling op te geven **en is een schriftelijke melding aan de ČNB middels een valutameldingsformulier verplicht**. Deze gegevens worden uitsluitend voor statistische doeleinden gebruikt. Deze gegevens worden vervolgens doorgegeven aan de Centrale Bank van de twee landen. Voor Tsjechië is dit de Česká Národní Banka en in Nederland De Nederlandsche Bank.

Mocht u na enige tijd uw huis in Tsjechië verkopen of op een andere manier kapitaal overboeken naar een ander EU-land zal dit géén problemen opleveren. Indien u in Tsjechië uw huis meer dan vijf jaar na aankoop weer heeft verkocht, hoeft u niet af te rekenen met de fiscus, indien het huis op eigen naam staat.

Het Tsjechisch betaalsysteem is uiterst modern hoewel het zeker zijn specifieke kenmerken heeft. Alle banken bieden de mogelijkheid om via internet uw betalingsopdrachten en incasso-opdrachten te regelen en een creditcard zit in het standaard pakket van elke bankrekening.

Wel zal voor een buitenstaander opvallend zijn dat er op overboekingen **in sommige gevallen** alleen bankrekeningnummers en betaalcodes worden opgegeven. Tekstuele omschrijvingen worden bij betalingen niet **altijd** gebruikt, hoewel internetbankieren deze mogelijkheid bij sommige banken wel biedt. Een specifiek element van het Tsjechisch betalingssysteem zijn de zogenaamde “složenky”. Vooral oudere mensen en bedrijven met een lange historie maken hier gebruik van. Een “složenka” is een postwissel die bij het postkantoor in viervoud wordt ingediend en vervolgens door de postbode bij de ontvanger wordt bezorgd. De ontvanger kan vervolgens de postwissel bij het postkantoor in geld omzetten. Sommige (energie)bedrijven sturen deze “složenky” automatisch op als wijze van betaling. Het systeem komt voort uit de situatie van vijftien jaar geleden, toen bijna niemand in Tsjechië een bankrekening had en betalingen aldus via deze methode plaats vonden.

De dienstverlening van een Tsjechische bank

De Tsjechische banken verdelen hun klanten in zakelijke en niet-zakelijke klanten. Niet zakelijke klanten kunnen probleemloos in Tsjechië een bankrekening openen in zowel Euro als Tsjechische kronen, ook al heeft u in Tsjechië géén vaste woon- of verblijfplaats. U hoeft alleen uw Nederlands paspoort af te geven, in sommige gevallen wil men ook uw rijbewijs zien. Zakelijke klanten dienen een uittreksel van de kamer van koophandel mee te nemen om een rekening te openen en de directeur van de vennootschap dient zijn paspoort te laten zien.

Het is voor zowel zakelijke- als niet zakelijke klanten mogelijk om naast een rekening courant een spaarrekening te openen. Over de renteopbrengst is 15% bronbelasting verschuldigd. De rentetarieven verschillen uiteraard per bank en worden dagelijks op internet gepubliceerd. Zoals in andere landen zijn de tarieven ook afhankelijk van de duur van het wegzetten van geld en de hoogte van de geldsom die op een deposito wordt gezet. Een rekening kunt u alleen in eigen persoon openen, maar sommige banken maken het mogelijk om via internet een spaarrekening te openen.

Bankafschriften kunnen dagelijks, wekelijks, maandelijks of jaarlijks worden verstuurd op een adres dat door de eigenaar aan de bank wordt opgegeven. Bankafschriften worden in de regel in zowel de Tsjechische als de Engelse taal verzonden aan de klant en kunnen ook per e-mail worden verzonden in plaats van per post.

Het Tsjechisch banksysteem brengt zijn klanten vrij hoge kosten in rekening. De maandelijks administratiekosten behoren tot de hoogste in Europa en ook de provisie-regelingen bij overboekingen liggen ten opzichte van andere landen tamelijk hoog. De reden voor deze bedrijfspolicy is de wens van de buitenlandse concerns om in Tsjechië een beter dan gemiddeld rendement te halen uit hun investeringen. De verwachting is dat de kosten in de loop der jaren langzaam zullen dalen. Het is daarom ten zeerste aan te raden om goed te informeren naar de administratiekosten voor beheer van de rekening.

Tsjechische banken bieden niet-ingezetenen in de regel wel dezelfde diensten als ingezetenen. Het is géén probleem om een creditcard en een betaalpas te krijgen en onder bepaalde voorwaarden is het zelfs mogelijk om leningen bij de bank af te sluiten. Alle Tsjechische banken bieden de mogelijkheid tot invoering en opheffen van automatische incasso- en betaalopdrachten, daarnaast bieden banken ook verzekeringen en beleggingsfondsen aan.

Dagelijkse betalingen

De dagelijkse betaling vindt in de regel in contanten plaats. Indien men u kent zal men na verloop van tijd akkoord gaan met betaling per factuur, hoewel veel bedrijven dit beschouwen als op de pof gaan. In het bedrijfsleven is betaling per factuur wel gebruikelijk, hoewel ook hier de eerste betaling vaak a contant wordt gedaan. Wanneer de eerste betalingen vlot verlopen gaat men vervolgens over op betaling per factuur.

Bij aankoop van onroerend goed wil men in de regel contant betalen, hoewel dit door de nieuwe wetgeving enigszins wordt bemoeilijkt. Het is namelijk sedert 2004 niet meer mogelijk om bedragen boven de 500.000 Kč a contant te betalen om het zwart geld verkeer te beperken. Dit wordt dan weer omzeild door betaling a contant op het bankrekeningnummer van de verkoper te eisen. Dit laat de wet namelijk wel toe.

Bij grotere onroerend goed transacties wordt als bescherming van beide partijen in vele gevallen gebruik gemaakt van een notariële deposite rekening, hoewel ook advocaten en makelaars vaak optreden als bemiddelaars bij de financiële afwikkeling van onroerend goed transacties.

Bij grotere niet onroerend goed transacties, zoals aankoop van auto's of machines wordt het roerende goed in de regel pas afgegeven als de betaling bij de verkopende partij op de rekening is bijgeschreven of contant is overhandigd. U betaalt dus een factuur en wordt hierna pas eigenaar van het roerende goed.

Ingezetenen rekening en niet-ingezetenen rekening

Banken maken uit fiscaal oogpunt een onderscheid maken tussen een ingezetenen- en een niet-ingezetenen rekening. Indien u uw domicilie heeft in Nederland en in Tsjechië een bankrekening opent, krijgt u een niet-ingezetenen rekening. Een dergelijke rekening aanhouden is noodzakelijk om de onderhoudskosten van uw tweede woning te betalen en het is ook goedkoper om geld in Tsjechië van deze rekening te halen, dan gebruik te maken van internationale betalingen.

Indien u uw domicilie in Tsjechië heeft krijgt u een ingezetenen rekening en zal bronbelasting worden geheven over de rente.

In dat geval zal u in Nederland uw huidige rekening om dienen te zetten in een niet-ingezetenen rekening. Dit houdt in dat de rekeninghouder fiscaal niet staat ingeschreven in Nederland en over genoten rente hoeft in Nederland géén bronbelasting te worden betaald.

Automatische overschrijvingen en incasso's

Automatische overschrijvingen kunt u bij de Tsjechische banken via internet bankieren regelen of via een formulier dat u bij de banken kunt invullen en afgeven. Automatische overschrijvingen kunnen ten alle tijde worden ingetrokken, gewijzigd of verlengd.

Incassomachtigingen kunt u bij de Tsjechische banken met internetbankieren regelen of via een speciaal formulier dat u bij de banken kunt invullen en afgeven. Een afdruk van dit formulier of een afdruk van de incassomachtiging via internet geeft u af aan het incasserende bedrijf. Bedrijven die vragen om betaling per incasso is bv. het energiebedrijf, de mobiele providers en de telefoonmaatschappijen. Op het incassoformulier kunt u uiteraard een maximaal bedrag instellen waarvoor u akkoord gaat met automatische incasso. Bedragen boven dit bedrag dienen dan handmatig te worden betaald.

Financiering van onroerend goed via een Global hypotheek

In Tsjechië is het voor buitenlanders mogelijk een hypotheek te krijgen met als onderpand het aan te kopen onroerend goed en de aandelen van de besloten vennootschap. Deze zogenoemde Hypo Global hypotheek vindt men in de vorm van de Global Living hypotheek voor klanten die in het onroerend goed zelf gaan wonen en in de vorm van de Global Invest hypotheek, voor klanten die het onroerend goed vervolgens aan derden verhuren. De achterliggende gedachte en de onderliggende voorwaarden van de twee hypotheekleningen liggen dicht bij elkaar. Door de gewijzigde deviezenwet is het de verwachting dat de hypotheekvoorwaarden voor buitenlanders binnen afzienbare tijd op deze nieuwe wet wordt afgestemd. Dit zal naar verwachting leiden tot een vereenvoudigde procedure bij het afsluiten van hypotheekleningen.

De Global Living hypotheek heeft een maximale looptijd van 20 jaar, de Global Invest hypotheek een maximale looptijd van 15 jaar. De hypotheeklening wordt in beide gevallen verstrekt aan de vennootschap voor de aankoop of de bouw van een woning. Er kan een maximale hypotheek worden afgegeven ter waarde van 75% van de bouwkosten en het bouwtaxatierapport, waarbij de gemiddelde rente voor vijf jaar vast circa 5 tot 6% is. Er dient een huurcontract te worden afgesloten tussen de vennootschap en de privé persoon, waarbij de maandelijkse huur ter hoogte van de maandelijkse hypotheeklasten op de rekening van de vennootschap wordt gestuurd die in deze wordt omgevormd tot een gebonden beheersrekening voor de hypotheek.

Ook andere huurcontracten worden gekoppeld aan de hypotheekrekening om de hypotheekverschaffer optimale zekerheid te bieden. De aanvraag van een hypotheek duurt circa 30 dagen nadat alle papieren zijn ingediend. Het verzamelen van de noodzakelijke papieren neemt minimaal 45 dagen in beslag, waardoor de gemiddelde doorlooptijd van een hypotheek 75 dagen is. De belangrijkste voorwaarde voor de afgifte van een hypotheek is de hoogte van het inkomen dat uit Nederland kan worden gegarandeerd op basis van een originele werkgeversverklaring.

De hypothecaire contracten worden in de regel in het Engels en in het Tsjechisch gemaakt en door de banken in eigen beheer opgesteld. De afsluitprovisie voor een hypotheek bedraagt 1% tot 1,5% van de hypotheek met een bepaald minimum en een plafond.

Financiering via een standaard hypotheek voor niet-ingezetenen

Door de gewijzigde deviezenwetgeving is aankoop van onroerend goed aan niet-ingezetenen met een tijdelijke verblijfsvergunning in Tsjechië vanaf 1 juli 2004 toegestaan. [De hypotheekvoorwaarden zijn inmiddels aan deze nieuwe situatie aangepast.](#) De hypotheekvoorwaarden voor [niet-ingezetenen](#) maakt financiering van onroerend goed tot maximaal 100% van de bancaire taxatiewaarde mogelijk, waarbij opgemerkt dient te worden dat de hypotheekrente in dit geval [1,0% hoger](#) zal liggen dan bij financiering van de meer gebruikelijke 70% van de bancaire taxatiewaarde.

[Één van de toonaangevende financiërs van onroerend-goed aan niet-ingezetenen is de Hypoteční Banka, as. De gemiddelde hoogte van de door de bank in 2006 verstrekte hypotheek was € 58.000, de totale hypothecaire omzet was € 5,0 mld een verhoging van 40% ten opzichte van 2005. De in juli 2007 geldende hypothecaire rentes zijn:](#)

[De hypothecaire rentes bij de Hypoteční Banka per 01.07.2007 zijn](#)

	1 Jaar Vast	5 Jaar Vast
Hypotheek zonder toetsing inkomen/vermogen Er is géén inkomenstoets	6,60%	7,30%
Hypotheek met aantonen inkomen/vermogen	4,64%	5,40%

Als onderliggende stukken dienen de volgende documenten aan de bank te worden overhandigd:

- I. Documenten om de [financiële](#) goedheid van de klant te bepalen;

- a. kopie loonstrook met een werkgeversverklaring, waarin werkgever verklaart dat het arbeidscontract de komende tijd niet ontbonden wordt,
- b. ondernemers dienen een kopie in van de laatste twee belastingaangiften met bewijs van betaling [van de verschuldigde belasting](#),
- c. begroting van de klant, waarin klant aangeeft hoe het verschil tussen de gevraagde hypotheek en de bouw- of aankoopkosten wordt gefinancierd.

II. Documenten inzake het onroerend goed om een pandrecht voor te bereiden;

- a. kadastraal uittreksel van het te financieren onroerend goed,
- b. kopie van de kadastrale kaart waarop het onroerend goed staat,
- c. kopie van de eigendomsakte van de huidige eigenaar van het onroerend goed, de zogenaamde “nabyvací titul”,
- d. taxatierapport opgemaakt door een door de hypotheekbank aanbevolen taxateur (de zogenaemde bancaire taxatie) op kosten van de aanvrager. Een taxatierapport van een andere dan door de bank benoemde taxateur wordt door de bank niet geaccepteerd. In dit taxatierapport staat namelijk ook de door de bank erkende executiewaarde van het onroerend goed,
- e. kopie van de verzekeringspolis inzake het te financieren onroerend goed.

III. Documenten inzake verplichtingen en vorderingen [van de aanvrager](#);

- a. huurcontracten,
- b. informatie over het genot van sociale bijdragen en bijlagen,
- c. levensverzekeringen,
- d. bouwspaarrekeningen,
- e. leencontracten of leasecontracten.

IV. Documenten inzake het te financieren object;

Bij aankoop van onroerend goed

- a. koopcontract of een voorlopig koopcontract.

Bij bouw of verbouwing van onroerend goed

- b. bouwvergunning,
- c. bouwtekeningen,
- d. bouwbegroting,
- e. contract met een aannemer of projectontwikkelaar.

Contracten

Het is in Tsjechië niet noodzakelijk dat contracten die door het kadaster of het hypotheekregister gepasseerd moeten worden, opgemaakt worden door een notaris. In de

meeste gevallen komt de notaris er dan ook bij de opstelling en ondertekening van de diverse contracten niet aan te pas.

Indien de onderliggende stukken door de hypotheekbank zijn goedgekeurd worden door de hypotheekbank de volgende documenten voorgelegd:

- a. contract inzake het aangaan van een hypothecaire lening waarin de voorwaarden voor afsluiten van de hypotheeklening zijn vastgelegd, waarbij **de** handtekening op de contracten niet **hoeft** te worden gelegaliseerd,
- b. pandrechtcontract inzake het te financieren onroerend goed, welk contract door het kadaster moet worden gepasseerd en waarop aldus de handtekening van de hypotheeknemer moet worden gelegaliseerd
- c. contract inzake het aangaan van een hypothecaire bankrekening waarover alle betalingen en aflossingen zullen lopen. De klant stort namelijk niet zijn maandelijkse aflossing op een rekeningnummer van de bank, maar op zijn hypothecaire bankrekening waarvan dan de bank al haar vorderingen incasseert,
- d. contract inzake cessie van de verzekeringsgelden bij schade of tenietdoening van het onroerend goed. De klant cedeert eventueel toekomstige vorderingen in een contract met de verzekeringsmaatschappij aan de hypotheekbank.

Hypotheekvormen

De toegenomen interesse in hypotheekleningen heeft geleid tot een grotere variëteit in hypotheekleningen. Naast standaard lineaire hypotheekleningen, waarbij de maandelijkse lasten aan rente en aflossing gedurende de hele looptijd van de lening verminderen, bestaan er hypotheekleningen in combinatie met een levensverzekering en een bouwspaarrekening.

Een gemengd product van een hypothecaire lening met een levensverzekering. Gedurende de looptijd van de lening wordt er uitsluitend rente betaald en wordt er een bedrag gespaard via een levensverzekering. Na afloop van de hypothecaire lening loopt ook het contract met levensverzekering af en wordt het vrijgekomen bedrag gebruikt om de hypotheek af te lossen. **Het product wordt in de praktijk niet veel toegepast.**

De hypothecaire renteaftrek, zoals Nederland deze kent voor mensen die in Duitsland of België wonen is hier niet van toepassing. Men zou dan meer dan de helft van het jaar in Tsjechië moeten wonen en in Nederland moeten werken. Ook is er geen hypothecaire renteaftrek meer op de 2e woning, zoals u waarschijnlijk wel weet.

Kosten en valuta

Hypothecaire leningen worden in de regel in Tsjechische kronen afgesloten, alhoewel het banken is toegestaan om leningen en pandrechtvorderingen in Euro of USD vast te leggen.

Indien de hypotheeknemer zijn inkomen geniet in Euro, kan ook de bank overgaan tot een hypotheekcontract in Euro, waarbij de maandelijkse aflossing ook in Euro zal zijn.

Banken brengen over het algemeen 1% afsluitprovisie in rekening over de hypotheeklening met een maximum van € 500 en brengen maandelijkse beheerskosten in rekening die gemiddeld € 10 per lening bedragen. Het inschrijven van een pandrechtcontract in het kadaster kost € 20. In tegenstelling tot andere landen zijn kadastrale leges zeer laag en onafhankelijk van de waarde van het onroerend goed.

Boetes worden toegepast indien de klant de lening te vroeg of in tegenstrijd met de afgesproken voorwaarden aflost. Na afloop van een deel van de looptijd van de hypotheek (in de regel vijf jaar) kan de lening ineens worden afgelost of worden omgezet in een hypotheek onder gewijzigde hypothecaire voorwaarden.

Financiering van onroerend goed op basis van een bouwplan

Het is in Tsjechië mogelijk om een hypotheek te verstrekken voor onroerend goed dat nog gebouwd moet worden. In dat geval wordt er eerst een voorcontract gemaakt en zal er in de regel eerst pandrecht worden gevestigd op de onderliggende grondstukken. Op basis van dit pandrecht zal een eerste betaling door de hypotheekbank worden verricht.

Nadat het gebouw minimaal één bovengrondse verdieping telt, kan het gebouw als ruwbouw in het kadaster worden ingeschreven, op basis waarvan een hypotheek kan worden verstrekt. Vervolgens kunnen er regelmatige uitbetalingen plaatsvinden van de hypotheekbank aan de hypotheeknemer op basis van bouwvoortgang, waarbij sommige banken naast een factuur een fotodocumentatie willen ter onderbouwing van de bouwvoortgang. Gedurende deze periode betaalt men aan de bank alleen rente, aflossingen vinden er niet plaats.

Als het gebouw klaar is, wordt het gebouw gecontroleerd door de gemeente, welk protocol in het kadaster wordt geregistreerd (kolaudační rozhodnutí). Een kopie van deze registratie wordt door de hypotheekgever aan de hypotheekbank als bewijs gestuurd. Vaak vindt hierna de laatste uitbetaling door de hypotheekbank plaats. Hierna is de volledige hypotheek verstrekt en vinden vervolgens regelmatige betalingen voor rente en aflossing plaats op basis van een eerder overeengekomen afbetalingsplan.