

5 הטעויות הנפוצות בעסקת נדל"ן

כעורכת דין העוסקת בדיני מקרקעין, העוסקים במכירה או רכישה של דירה, לא פעם אני נתקלת בטעויות שנעשות במהלך עסקת נדל"ן. אנשים רבים לא מבינים שעסקת נדל"ן עלולה להסתבך ושטעויות עלולות לעלות המון המון כסף.

אז במיוחד בשבילכם, ריכזתי במיני מאמר, את **חמשת הטעויות** הכי נפוצות בעסקת נדל"ן. כל הטעויות שאסור לכם לעשות אם אתם מוכרים או קונים דירת מגורים.

1. לא חותמים על זיכרון דברים במהלך עסקת מקרקעין

זיכרון דברים עלול להיות חוזה מחייב לכל דבר ועניין. כאשר אתם חותמים על זיכרון דברים, אתם למעשה מוכרים או קונים בית. זאת, בלי שעורך הדין שלכם יבטיח שהעסקה שלכם היא עסקה בטוחה. כלומר, שלא תסבך אתכם בהפסדים כספיים מרובים. עסקת נדל"ן היא העסקה של החיים שלכם, אל תעשו אותה על רגל אחת.

2. לא מנהלים משא ומתן בעסקת נדל"ן בלי עורך דין

מצאתם קונה או מוכר והסכמתם על המחיר? בשעה טובה. זה הזמן לשכור את שירותיו של עורך דין כדי שינהל עבורכם את המשא ומתן. לא הרבה יודעים, אך דיני החוזים מסדירים את הכללים לניהול משא ומתן. עקרון העל בניהול משא ומתן קובע כיצד לנהל משא ומתן. לפי עקרון זה, משא ומתן צריך לנהל בדרך מקובלת ובתום לב. מטרת עקרון העל היא להבטיח שהצדדים ינהלו את המשא ומתן בשיתוף פעולה. דהיינו, יש לנהל משא ומתן במטרה להשיג את המטרה המשותפת של הצדדים, תוך נאמנות לרוח העסקה ומטרתה.

3. בדיקת זהות המוכרים או הקונים בעסקת הנדל"ן

אחת הטעויות הנפוצות ביותר בעסקת נדל"ן היא העדר בדיקה של זהות הפרטנר בעסקה – הקונים או המוכרים. חשוב מאוד לבדוק את זהות המוכרים או הקונים. אם אתם מוכרים את הדירה, מומלץ בחום לוודא שמי שקונה מכם את הדירה, אינו פושט רגל.

מדוע זה חשוב? לדוגמה: אם הקונה שלכם הוא פושט רגל, לדוגמה, העסקה שלכם היא עסקה בסיכון גבוה, משום שאתם לא יכולים להיות בטוחים שהקונה שלכם יקבל משכנתא או יוכל לגייס את הכסף שנדרש כדי לרכוש את הדירה.

אם אתם קונים את הדירה, מומלץ בחום לוודא שמי שמוכר לכם את הדירה, הוא אכן רשום כבעלים. כן מומלץ לוודא, שהבעלים של הדירה פושט רגל ויש לו יכולת לסלק את המשכנתא. לכן, אתם חייבים לוודא שאין עיקולים, שעבודים או הערות אזהרה על הדירה.

4. בדיקה תכנונית של הדירה

חשוב מאוד לבדוק שהבית שאתם מוכרים או קונים נבנה לא חריגות בניה. אם אתם קונים, חשוב מאוד לבדוק שהבית נבנה ללא חריגות בניה.

מדוע זה חשוב? משתי סיבות עיקריות: ראשית, כי שווי הבית האמיתי הוא תמיד השווי החוקי של הבית. כלומר, אם ישנה מרפסת שנבנתה ללא היתר, היא לא תבוא בחשבון בחישוב ערך הבית. שימו לב, שנקודה זו היא קריטית עבור לקיחת משכנתא, מכיוון שהבנק מחשב את אחוזי המימון בהתאם לשווי החוקי של הנכס.

לדוגמה: נניח שיש לכם הון ראשוני של 250,000 ₪ ואתם רוצים לרכוש דירה בשווי של 1 מיליון ₪ ולקחת משכנתא בגובה של 750,000 ₪ עוד נניח שבנק יש מרפסת שמעלה את ערך הבית ב-100,000 ₪. אולם, המרפסת נבנתה ללא היתר במקרה כזה, שווי הנכס הוא 900,000 ₪ בלבד. גם אם הבנק ייתן לכם משכנתא, הוא יגזור את אחוזי המימון, בהתחשב בכך ששווי הנכס הוא 900,000 ₪ בלבד. כלומר, בדוגמה שהבאנו, הבנק לא יהיה מוכן לתת לכם משכנתא בסך של 750,000 ₪. אלא, הבנק לכל היותר יהיה מוכן לתת לכם משכנתא בסך של 650,000 ₪. כך, אתם עלולים למוצא עצמכם עם 100,000 ₪ ש"ח שאותם אין לכם מהיכן לשלם.

גם אם אתם מוכרים, חשוב לוודא שהבית שלכם נבנה ללא חריגות בנייה. מדוע? כיוון שאם תמכרו את הבית, ובדיעבד יתגלה שישנן חריגות בנייה, ניתן יהיה לתבוע אתכם בגין הטעיה. במקרה של תביעה, החוזה עלול להתבטל ואתם עלולים להיות מחוייבים בתשלום פיצויים.

5. בדקו האם אתם צריכים לשלם מיסים או היטלים – לפני שאתם נכנסים לעסקת הנדל"ן

בעסקת נדל"ן, פעמים רבות אנשים חותמים על חוזה למכירה או קנייה של דירת מגורים, בלי שהם בדקו האם יחולו עליהם מיסים או היטלים. המיסים האלה עלולים להגיע למאות אלפי שקלים. אם תצטרכו לשלם אותם, זה עלול להיות על חשבון ההון הראשוני למשכנתא. או לעיתים, זה עלול להשפיע על התמורה שתידרשו עבור הבית. ובאופן כללי, תמיד כדאי לדעת כמה תצטרכו לשלם לפי שאתם חותמים על חוזה. זאת, כדי שתוכלו לכלכל את הצעדים שלכם בצורה מושכלת.

לכן, אם אתם מוכרים את הדירה, עלולים לחול עליכם החובה לשלם מס שבח או היטל השבחה. אם אתם קונים, עלול לחול עליכם חובה לשלם מס רכישה. לכן, פנו לעורך דין שמומחה במיסוי מקרקעין, על מנת לוודא מבעוד מועד האם עליכם לשלם מיסים או היטלים.

ולסיום

אם אתם קוראים את השורות האלה, כנראה שאתם לוקחים את העסקה שלכם ברצינות יתרה, כל הכבוד! ואם הגעתם עד כאן, אתם כנראה ממש לא רוצים לעשות טעויות בעסקה שלכם, ובצדק.

אז עכשיו, אתם בטח רוצים לדעת מה בעצם עושה עורך דין במהלך עסקת מקרקעין? איזה עורך דין ייתן לכם את השקט הנפשי שאתם צריכים

אם אתם רוצים לדעת את כל זה ועוד, מוזמנים ליצור איתי קשר, ואשמח לעמוד לשירותכם.

