

Karadağ

Satın Alma Rehberi



Gayrimenkul Satın Alma

Karadağ'da gayrimenkul satın alma süreci, özellikle Birleşik Krallık'taki sürece kıyasla oldukça hızlı ve kolaydır.

Süreç şu şekildedir:

1. Satıcıyla fiyat konusunda anlaşın ve ardından tapu belgesi gibi gerekli tüm belgeleri kontrol edin ve sözleşme şartlarını müzakere edin.
2. Ardından, emlakçı mülkü piyasadan çekmek için bir depozito alacaktır.
3. Sözleşme, üzerinde anlaşmaya varılan bir noterde imzalanacaktır. Hem alıcı hem de satıcı hazır bulunmalıdır; eğer biri hazır bulunamıyorsa, sözleşme vekaletname sahibi bir kişi tarafından imzalanabilir.
4. Sözleşme imzalandıktan sonra, satın alma bedelinin geri kalanı doğrudan satıcıya veya bazı durumlarda noterin ESCROW hesabına ödenmelidir. Bu, sözleşmede kararlaştırılanlara bağlı olacaktır. Ödemeyi tamamlamanız için kararlaştırılan bir süre de olacaktır.
5. Satıcı tam ödemeyi aldıktan sonra, tapu değişikliğinin işleme alınması için belgeler noter tarafından gönderilecektir.
6. Ardından 15 gün içinde %3 satın alma vergisi ödenmesi gerekecektir. (damga vergisi)
7. Daha sonra tüm elektrik, su vb. faturaları kendi adınıza değiştirebilirsiniz.



Ekstra Ücretler

Bir gayrimenkul satın alırken, nihai satın alma fiyatına ek olarak her zaman bazı ekstra ücretler vardır. Ana ücretler, gayrimenkul değerinin %3'ü olan satın alma vergisi (damga vergisi) ve ardından noter ve avukat ücretleridir. Noter ücretleri, kullandığınız notere ve gayrimenkulün değerine göre değişir. Bu ücret genellikle ortalama 400 € ile 800 € arasındadır, ancak mülk fiyatı çok daha yüksekse daha fazla olabilir. Avukat ücreti genellikle 1.500 € civarında başlar, ancak yine avukattan ne kadar hizmet almak istediğinize bağlıdır. Dikkat edilmesi gereken bir diğer ücret, başka bir ülkeden Karadağ'a para transferi yapıyorsanız, banka ücretleridir. Bu ücretler de ülkeye ve bankaya göre değişiklik gösterir. Sözleşmeyi imzalarken, alıcı Karadağlı değilse ve dili konuşmuyorsa, bir tercüman bulunmalıdır. Bu ücret yine kullanılan tercümana bağlıdır, ancak saat başına 50 €'dan başlayabilir. Sözleşmenin tercümesi de gereklidir ve sayfa başına 15 €'dan başlayabilir.

Avukat Tutmak

Karadağ'da ilk kez bir mülk satın alıyorsanız ve sürecin nasıl olacağından emin değilseniz veya tüm belgeleri imzalamak veya tamamlamak için Karadağ'da bulunacak vaktiniz yoksa, sözleşme şartlarını müzakere etmekten, satın alma işleminden sonra tapuları ve fatura belgelerini sizin adınıza değiştirmek için vekaletnamenizi imzalamaya kadar her şeyi yapabilecekleri için kesinlikle bir avukat tutmanızı öneririz. Bir avukat tutmak, her şeyin zamanında ve doğru bir şekilde yapılacağına dair size iç huzur da sağlar.

Bununla birlikte, Karadağ'da gayrimenkul satın alırken avukat tutmak zorunlu değildir. Bu süreci daha önce yaşamış ve size tavsiyelerde bulunabilecek yerel birini tanıyorsanız veya süreç boyunca Karadağ'da bulunmaktan memnuniyet duyuyorsanız ve her şeyi kendiniz halledebiliyorsanız, avukat tutmanız gerekmez.

Vergiler

Gayrimenkul satın almak veya yurtdışına taşınmakla ilgili en zorlu konulardan biri vergileri anlamaktır. Kim öder? Ne zaman? Ne kadar? Elbette her ülkenin kendi kuralları ve oranları vardır, ancak Karadağ'da bu diğer birçok ülkeye kıyasla oldukça kolay ve düşüktür. Karadağ yakında AB'ye katılacak ve bu nedenle ülke 2022'de bir vergi reformu açıkladı. Bununla birlikte, Karadağ'daki vergi oranı, özellikle Batı Avrupa ülkeleriyle karşılaştırıldığında hala çok düşüktür ve hem bireysel hem de kurumsal vergi için %9 ile %15 arasındadır ve 700 €'ya kadar olan maaşlar vergiden muaftır.

Karadağ'daki emlak vergileriyle başlayalım.

Karadağ'da gayrimenkul vergileri hem alıcılar hem satıcılar hem de ev sahipleri ve mal sahipleri tarafından ödenir.

Geliştiriciden bir gayrimenkul satın aldığınızda, mülkiyet haklarının devri %21 KDV'ye tabidir, ancak bu vergi gayrimenkul fiyatına dahildir ve yalnızca 1 Nisan 2003 tarihinden sonra inşa edilen binalara uygulanır. Bundan sonra, sonraki satışlar gayrimenkulün piyasa değerinin %3'ü oranında damga vergisine tabidir. Bu vergi, satın alma sözleşmesinin imzalanmasından itibaren 15 gün içinde ödenmelidir.

Bir mülk sahibi olduğunuzda, hem binalar hem de arsalar için yıllık emlak vergisi ödenir. Bu verginin matrahı, mülkün piyasa değeridir ve genellikle %0,25 ile %1,0 arasında değişir. Oteller gibi bazı gayrimenkul türleri %5,5'e kadar çıkabilir, ancak vatandaşlar ve daimi ikamet edenler indirimli oranlardan yararlanabilir. Emlak vergisi iki taksitte ödenir: ilki 30 Haziran'da, ikincisi ise 31 Ekim'de. Mülk sahipleri, 30 Nisan'a kadar belirlenen vergi tutarını içeren bir bildirim alırlar.

Kira Vergisi

Kira geliri, mülkün işletilmesi için yapılan masrafların indirilmesine rağmen %15 oranında vergilendirilir.

Satıcı Vergisi

- Satıcının elde ettiği sermaye kazancı %15 oranında vergilendirilir. Aşağıdaki durumlarda sermaye kazancı vergisi uygulanmaz:
- Gayrimenkul devri
- Mülk, vergi mükellefinin ikametgahı ise
- Mülk, eşler, ebeveynler veya çocuklar arasında devrediliyorsa

Yatırım Yoluyla Vatandaşlık

Karadağ, kuzey bölgesinde 250.000 € veya daha fazla, kıyı bölgesinde ise 450.000 € veya daha fazla tutarında gayrimenkul satın alanlara uygulanan bir yatırım yoluyla vatandaşlık programı sunmaktadır.

Bireysel ve Kurumsal Vergi

Vergi oranları hem bireysel hem de kurumlar vergisi için aynıdır. Karadağ'da vergi mükellefi olanlar küresel gelirleri üzerinden vergi öderken, vergi mükellefi olmayanlar sadece Karadağ'da elde ettikleri gelir üzerinden vergi öderler. Vergi mükellefi olanlar ayrıca faiz ve telif hakları üzerinden stopaj vergisinden muaftır. Bir kişi Karadağ'da 183 günden fazla zaman geçirdiğinde veya Karadağ'da bir şirket kurduğunda vergi mükellefi olur. Karadağ'da mali yıl takvim yılıdır, istihdam gelir vergisi aylık maaştan, serbest meslek gelir vergisi ise yıllık gelirden hesaplanır. Her belediye, belediyeye bağlı olarak %13 ile %15 arasında değişen bir ek vergi de almaktadır. İşverenler için uygulanan toplam vergi yaklaşık %20 ile %32 arasında değişmektedir. İşverenler ayrıca çalışanlarının maaşlarından belirli bir miktar kesinti yapmaktadır, örneğin: - Sosyal güvenlik katkı payı için %6, emeklilik ve maluliyet sigortası için yaklaşık %6 ve işsizlik sigortası için %0,5.

Oturma İzinleri

Satın alma işlemini tamamladıktan ve mülkünüzle ilgili tüm belgeleri aldıktan sonra, oturma izni başvurusunda bulunma hakkına sahip olacaksınız. Başvuru için yanınızda götürmeniz gereken belgeler şunlardır:

1. Mülkiyetin kanıtı olan List Nepokretnosti – bu belge 6 aydan eski olmamalıdır.
2. Karadağ'daki bir banka hesabında 3.500 € tutarında para olduğu kanıtı.
3. Karadağ'da en az 1 aylık sağlık sigortası kanıtı.
4. Pasaport fotokopileri
5. Suç kaydının olmadığına dair menşе ülkesinden alınan polis belgesi – bu belge de 6 aydan eski olmamalı ve resmi olarak tercüme edilmelidir.

Gerekli tüm belgeler teslim edildikten sonra süreç başlayacak ve sonuçlandırılması 4-6 hafta sürebilir. Oturma izni 12 ay geçerlidir ve her yıl yenilenmesi gerekir.

Kimler oturma izni alabilir?

- Karadağ'da bir mülkün en az %50 hissesine sahip yabancı uyruklular.
- İzin sahibinin çocukları ve eşi.
- Geçici izinle Karadağ'da 5 yıldan uzun süredir bulunan herkes.

Oturma izni sadece konut veya ticari gayrimenkul satın alınarak alınabilir. Buna evler ve daireler, oteller veya mağazalar, ofisler vb. ticari birimler dahildir.

Bireyler yaklaşık 1-2 ay içinde Karadağ'da ikamet izni alabilirler ve birkaç farklı yoldan başvuru yapabilirler: bir iş veya mülk sahibi olmak, Karadağlı bir şirkette çalışmak veya Karadağ'daki bir üniversitede okumak gibi. Burada, her birinin temel özelliklerini inceleyeceğiz.

İkamet izni almak için gerekli şartlar

İkamet izni almak için, bireyler hangi yoldan başvuracaklarını seçmelidir:
Gayrimenkul satın almak

- Karadağ'da şirket açmak
- Karadağlı bir şirketle iş sözleşmesi yapmak
- Karadağ'da eğitim gördüğüne dair kanıt sunmak

İkamet izni nasıl alınır?

- Geçici oturma izni başvurusunda bulunup, bunu beş yıl boyunca her yıl yenileyin.
- Geçici izinle 5 yıl geçirdikten sonra daimi oturma izni başvurusunda bulunabilirsiniz.
- 10 yıl sonra (5 yıl geçici, 5 yıl daimi oturma izni ile) vatandaşlık başvurusunda bulunabilirsiniz.

Oturma izni alma süresi

Tüm başvuru sahipleri, doldurulmuş başvuru formunu, ücretleri ve gerekli tüm destekleyici belgelerle birlikte sunmalıdır. Başarılı başvuru sahipleri, başvurudan yaklaşık 1-2 ay sonra izinlerini alacaklardır. İzin bir yıl geçerlidir ve her yıl yenilenmesi gerekir, ancak geçici izin sahibi olan başvuru sahipleri beş yıl sonra daimi ikamet izni başvurusunda bulunma hakkına sahip olacaklardır.

Ayrıca, Karadağ dışındaki bir ülkede düzenlenmiş ve Karadağ dili dışında bir dilde yazılmış tüm belgelerin, Karadağ'da lisanslı bir çevirmen tarafından tercüme edilip mühürlenmesi gerektiğini lütfen unutmayın.

Özetlemek gerekirse, ihtiyacınız olacak temel belgeler ve kanıtlar, bir şirket/gayrimenkul sahibi olduğunuzu gösteren kanıtlar, Karadağ'daki bir şirket tarafından işe alındığınızı gösteren kanıtlar veya Karadağ'da eğitim göreceğinizi gösteren kanıtlardır.

Daimi İkamet

Geçici oturma izninizin 5. yılını doldurduktan sonra daimi oturma izni başvurusunda bulunduğunuzda, bazı değişiklikler olacaktır ancak başvuru süreci neredeyse aynıdır. Daimi oturma izni sahibi olduğunuzda şunları yapabilirsiniz:

- Yenilemeye gerek kalmadan aynı izni 5 yıl boyunca kullanabilirsiniz.
- Karadağ'dan bir seferde 1 aydan fazla süreyle ayrılma hakkına sahip olursunuz.

Şirket sahipleri için ikamet izni

Bir şirket kurarak oturma izni almak için, işi açan kişi kendini yönetici olarak atamalı ve kendisine aylık maaş ödemelidir. Ayrıca, ofis alanı sahibi veya kiracısı olduğuna ve Karadağ'da kişisel/ticari banka hesabı açtığına dair kanıt sunması gerekir. Birkaç şart ve ücretin yanı sıra, bireyler bu şekilde oldukça kolay ve hızlı bir şekilde oturma izni alabilirler.

Aşağıda, iş sahibi olarak oturma izni almak için başvuru sahiplerinin ihtiyaç duyacağı bazı temel bilgiler yer almaktadır:

- Karadağ'da bir şirket açın.
- Kendinizi yönetici olarak atayın.
- Karadağ'da kişisel/iş amaçlı bir banka hesabı açın.
- İşinizi yürüteceğiniz ofis alanını kiralayın/satın alın – bu alan, kişisel yaşam alanınızla aynı olamaz.

Karadağ'da bir şirket sahibi olmanın yıllık maliyeti yaklaşık 3.000 €'dan başlar ve yıllık gelire bağlı olarak artar.

Mülkiyet Sigortası

Karadağ'da ev satın aldıktan sonra, dikkate alınması gereken en önemli konulardan biri de mülk sigortasıdır. Özellikle mülkte kalıcı olarak yaşamayı planlamıyorsanız, ancak kalıcı olarak yaşıyor olsanız bile, her an beklenmedik birçok şey olabilir.

Yangın, sel, hırsızlık vb. olaylar her an ve her ülkede meydana gelebilir, bu nedenle her zaman hazırlıklı olmanızı ve özel ihtiyaçlarınızı karşılayabilecek iyi bir sigorta şirketi bulmanızı öneririz. Ayrıca, Karadağ topraklarının yaklaşık %40'ı beklenen sismik aktivite bölgesinde yer almaktadır, bu da ülkenin periyodik olarak küçük depremlerden etkilendiği anlamına gelir. Bu depremler neredeyse her zaman küçük çaplıdır ve hasara yol açmaz, ancak yine de mülk sigortası şeklinde bir koruma yaptırmak her zaman güvenli ve tavsiye edilir.

Karadağ'da mülk sigortası poliçeleri

Karadağ'da sigorta poliçesi yaptırmak oldukça kolay ve rahattır; çünkü prosedür, vatandaşlığınız, oturma izniniz olup olmadığı, yurtdışında yaşayıp yaşamadığınız vb. durumlardan bağımsız olarak herkes için aynıdır. Bazı sigorta şirketlerinde, poliçeler yurtdışından çevrimiçi olarak da yaptırılabilir ve ödenebilir.

Karadağ'da, mülkünüzün apartman dairesi mi yoksa müstakil ev/villa mı olduğuna bağlı olarak farklı politikalar uygulanmaktadır. Sigorta şirketleri mülkün piyasa değerini karşılamamakta, her zaman mülkün binasının/inşaatının değerini karşılamaktadır.

Daireler genellikle daha küçük bir poliçeye ihtiyaç duyar, çünkü evlerden farklı olarak sigortalananacak çok fazla özellik yoktur. Oysa bir ev veya villa için sigorta poliçesi, mobilyalardan bahçedeki yüzme havuzlarına ve mülkünüzü çevreleyen çitlerin türüne kadar her şeyi kapsayabilir.

Mülk sigortası için hangi belgeler gereklidir?

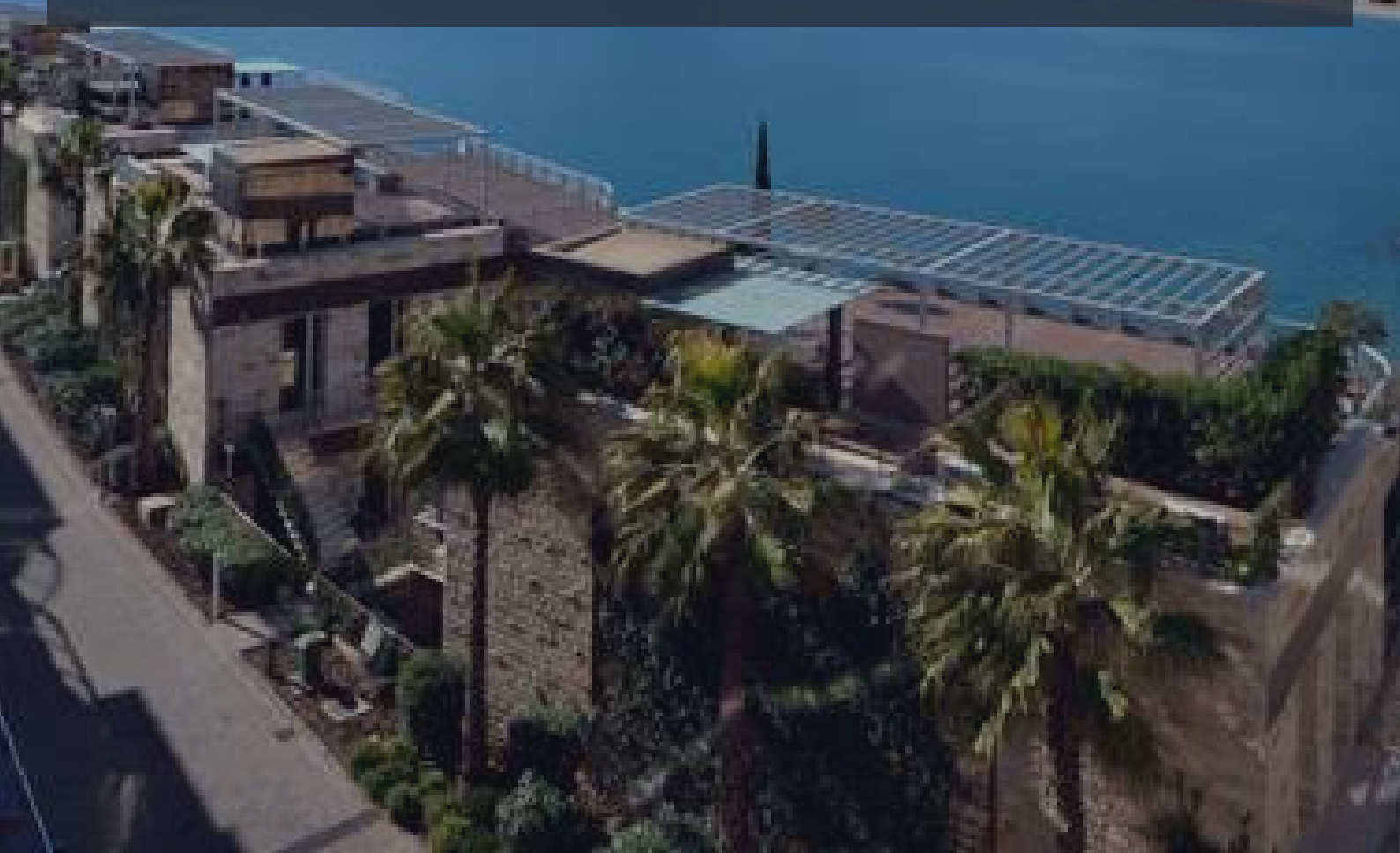
- Pasaport veya kimlik fotokopisi
- Mülkün adresi
- Mülkün büyüklüėü/alanı
- İnşaat yılı
- Mülkün apartman dairesi mi yoksa villa mı olduğu ve yerleşik olup olmadığı hakkında bilgi

Sigorta poliçesi oranları

Genel olarak, sürekli olarak kullanılan mülkler için sigorta poliçesi ücretleri yıllık yaklaşık 1 € / m2 olarak uygulanır ve bu, sadece ara sıra veya yılda belirli bir sreye kadar kullanılan mülkler için yaklaşık %50 daha fazladır.

Sigorta şirketleri

Karadağ'da çok sayıda sigorta şirketi bulunmaktadır, ancak bizim önerimiz ilk 3 şirketimizden birini tercih etmenizdir: UNIQA, Lovcen veya Sava Montenegro.



İpotek ve Krediler

Ne yazık ki, yabancılara ipotek kredisi vermek Karadağ'da oldukça yeni bir kavramdır, bu da çok az bankanın bu seçeneği sunduğu ve genellikle sadece büyük, uluslararası bankaların kredi verdiği anlamına gelir. Ancak, bunu yapan az sayıdaki banka ile, bu işlem nispeten basit olabilir ve lüks konut ve gayrimenkul satışlarının artması nedeniyle, giderek daha fazla banka ipotek kredisi verme fikrine sıcak bakmaya başlamıştır.

Bununla birlikte, önceden bilmeniz gereken bazı önemli noktalar vardır:

- Kredi veren çoğu banka, yaklaşık %2 oranında işlem ücreti almaktadır.
- Krediler genellikle bir mülkün değerinin sadece %50'si veya 300.000 €'ya kadar olan tutardan hangisi daha düşükse o tutarda verilmektedir.
- Çoğu banka sadece 10-20 yıllık mortgage vadeleri sunmaktadır.
- Özel ipotek sigortası yaptırmak zorunludur.

Şu anda faiz oranları bankaya bağlı olarak yaklaşık %5,6 seviyesindedir, ancak yıllar içinde bu oranın %9'a kadar çıktığı bilinmektedir. Bu nedenle, önümüzdeki birkaç yıl içinde faiz oranlarının tekrar artabileceğini göz önünde bulundurmanızı öneririz.

Yabancılar için mortgage koşulları bankadan bankaya farklılık gösterir, bu nedenle önceden birkaç farklı banka ile görüşmenizi tavsiye ederiz. Eğer hala mortgage veya kredi almayı düşünüyorsanız, yabancılara mortgage sunan ve tavsiye edebileceğimiz birkaç banka şunlardır:

- Erste Bank Montenegro
- Lovćen Bank
- Prva Bank
- Crnogorska Komercijalna Banka (CKB)



+44 7511 712 665
sales@mjnnekretnine.com
www.mjn-karadagemlak.com