DomBrezKredita

Kako zemljo spremenite v dom, brez kredita

Kratek, pošten vodnik za lastnike zemljišč: katere možnosti imate, kako poteka zamenjava, kaj je z davki in kaj preveriti pred odločitvijo.

1. Pet poti za vašo zemljo

Marsikatera priložnost se skriva tam, kjer je ne bi pričakovali.

1. **Hiša z veliko zemlje.** Neizkoriščeno zemljišče okoli obstoječega doma pogosto mirno leži.
2. **Podedovana domačija.** Več dedičev, dotrajana stavba, velik potencial zemljišča.
3. **Velike parcele in vrtovi.** Zazidljive parcele v rastočih primestjih.
4. **Dotrajane stavbe.** Kadar je vrednost v zemljišču, dotrajan objekt ni ovira.
5. **Solastnina in pripet gozd.** Posebne situacije, kjer se vrednost lahko celo poveča.

2. Kako poteka

1	**Preverba**	Brezplačen pregled lokacije in zazidljivosti (1 do 2 tedna).
2	**Študija**	Natančen izračun enot, vrednosti in vašega deleža (2 do 6 tednov).
3	**Notar**	Vaš delež in vračilo zemljišča pravno zavarujemo.
4	**Gradnja**	Prevzamemo dovoljenja, financiranje in gradnjo (okvirno 6 do 24 mesecev).
5	**Predaja**	Prevzamete dokončan dom, po dogovoru s poračunom razlike v vrednosti.

3. Kaj je z davki

Davek ob prenosu. Davek na promet nepremičnin ali DDV, odvisno od statusa zemljišča.

Dobiček iz kapitala. Dohodnina, katere stopnja se z leti lastništva znižuje.

Dedovana zemlja. Dediči prvega dednega reda so davka na dediščine pogosto oproščeni.

To ni davčni nasvet. Pred odločitvijo se posvetujte z davčnim svetovalcem ali s FURS.

4. Kontrolni seznam pred odločitvijo

- [ ] Preverili ste namensko rabo in zazidljivost zemljišča.
- [ ] Pregledali ste lastniško stanje in morebitna bremena.
- [ ] Pri več dedičih ste usklajeni glede prihodnosti nepremičnine.
- [ ] Razumete davčne posledice za svojo situacijo.
- [ ] Naredili ste brezplačno preverbo in videli konkretne številke.