

רכישת נדל"ן בישראל

מאמר זה הינו הראשון מבין שניים אשר יכסו את ההיבטים השונים ברכישת נדל"ן בישראל. מאמר זה, הראשון, יסקור באופן כללי את מערכת הנדל"ן הישראלית, הבדלים בין עסקאות בישראל לבין עסקאות בארה"ב, ושיקולים חשובים הנוגעים לעסקה. המאמר השני יסקור בעיות מיוחדות ברכישת נדל"ן מקבלן, וסוגיות מיסוי בישראל ברכישה ומכירת נכסים.

בישראל מצויים שני סוגים של נכסים: נכסים בבעלות פרטית (קרקע פרטית) וקרקעות בבעלות המדינה, המנוהלות על ידי מינהל מקרקעי ישראל (אדמת מנהל). קרקע פרטית, כמו בארה"ב, נמצאים בבעלות הרוכש, והמגרש רשום במרשם המקרקעין (טאבו) על שם הרוכש. מנגד, אדמת מנהל לא עובר לבעלות הרוכש, אלה הרוכש זוכה לשכירות לטווח ארוך, בדרך כלל לתקופה של 49 שנים, עם אופציה ל-49 שנים נוספות. 80% מקרקעות מדינת ישראל הינן אדמות מנהל, כך שרוכש פוטנציאלי איננו צריך להירתע מרכוש אותה. יחד עם זאת, קרקע בבעלות פרטית עדיפה לרוב. קיים הבדל בדרך רכישת הקרקע, ועל כן אחד הדברים הראשונים שיש לבחון הינה האם הנכס הינו פרטי, או מנהל.

רוב הרוכשים יחלו את תהליך הקניה בפניה לסוכן נדל"ן באיזור בו מבקש הרוכש לרכוש. עמלתו של סוכן נדל"ן מבוססת על הצלחת העסקה ועומדת על כ-1-2%, בתוספת מע"מ, בהתאם לגדול העסקה ויכולת המשא ומתן של הרוכש.

העמלות הופכות לרוב מחייבות משפטית שעה שהסכם רכישה מחייב נחתם. הסוכנים נדרשים לחתום עם הרוכש הפוטנציאלי על הסכם סוכן בכתב, ולאחר מכן יוסיפו כל נכס שהראו לרוכש להסכם, על מנת לבסס את זכותו של הסוכן לעמלה.

סוכנים רבים מנסים להחתים את הרוכשים הפוטנציאליים על נכסים רבים ללא להראותם. דבר זה עלול להביא למצב שרוכש חתום על נכס מסוים אצל מספר סוכנים, דבר העלול להביא לסכסוך. לכן מומלץ לחתום על הסכם מול סוכן רק לאחר שהראה נכס פיזית.

עם מציאת הנכס ולאחר משא ומתן על המחיר עם המוכר, מתחיל בפועל תהליך רכישת הנכס. התהליך בישראל שונה מזה שבארה"ב במספר דרכים. ראשית, אין תהליך Escrow, ואין חברות Escrow. שנית, אין ביטוח Title. עורכי הדין ממלאים תפקיד דומיננטי וחיוני בתהליך הרכישה ואחראים על הגנת האינטרס של הלקוח שלהם בנושאים הנ"ל ובטיפול הבירוקראטי המורכב, מתחילתו ועד סופו. האם כל צד צריך עו"ד מטעמו? כללי האתיקה של לשכת עורכי הדין הם ליברלים יותר מאשר הכללים שבקליפורניה וניתן לאפשר לעו"ד אחד לייצג הן את הקונה והן את המוכר, ומצב זה קורה לעיתים קרובות. עם זאת, קונה זר הינו פגיע במיוחד ומומלץ שלא להסתמך על עורכי הדין של המוכר בהתחשב בפוטנציאל הברור של ניגוד עניינים. שכר טרחת

עורך דין יעמוד על 0.5-2% מהעסקה בתוספת מע"מ, ותלוי במידה רבה בניסיונו של עוה"ד וגודל העסקה.

לאחר מציאת הנכס והמשא ומתן על המחיר עם המוכר, ואף לעיתים בטרם שכירת עו"ד, חותמים הצדדים על זיכרון דברים (מחייב או לא מחייב) אשר מפרט את התנאים העיקריים כגון המחיר, ומועד העברת הבעלות. המוכר רשאי לבקש הפקדה בשלב זה. מרבית עורכי הדין לא ממליצים לחתום על זיכרון דברים מחייב בטרם התייעץ עם עו"ד, וזאת בעיקר שמדובר בקונה זר שלא מודע כי עליו להוסיף רכיבים מסוימים לחוזה.

ישנם מספר נושאים חשובים שעל הרוכש לתת עליהם את הדעת בטרם חתימה על מסמך כלשהו. ראשית, על הרוכש להוציא נסח טאבו ולוודא כי המוכר שמולו הינו הבעלים האמיתיים. פרטיו של המוכר צריכים להיות מזוהים באופן רשמי. שנית, בהתחשב בתנודתיות הדולר מול השקל, מחיר הרכישה והמשא ומתן מתנהל בשקלים. עבור רוכש אמריקאי, על מנת להגן על עצמו מפני פחות בשער הדולר, רצוי שידרוש רצפת ותקרת שער החליפין אם אין לו את הסכום הדרוש לעסקה בשקלים.

שלישית, היות ואין הליך Inspection סטנדרטי בישראל, היא חיונית. אין לחתום הסכם מחייב בטרם היוועצות עם קבלן או אדריכל שערך בדיקה של הנכס ומצא אותו במצב תקין. לדוגמא, סדקים בקיר, אשר מוסתרים בכוונה על ידי המוכר או שלא, עשויים להצביע על חלקים של הנכס אשר נבנו באופן בלתי חוקי ושנמצאים בשלבי שקיעה. כמו כן, מומלץ להיוועץ בשמאי על מנת לקבל הערכה לגבי ערכו של הנכס, וזאת במיוחד עבור קונים זרים, אשר פחות מכירים את ערכם של נכסים בישראל. שמאי מוסמך יכול גם לתת דעתו באם הנכס נבנה על פי היתר הבנייה ועל פי החוקים והתקנות המקומיים, כמו גם לספק מידע אודות מה עוד ניתן לבנות בשטח ובנכס.

השלב הבא הוא בחירת עורך דין אשר ייצג את הרוכש. בישראל לא מתקיימות עסקאות במקרקעין מבלי ייצוג משפטי ותפקידו חיוני שכן למעט במקרה בו רוכשים נכס ישירות מקבלן, ישנן מעט מאד חוקים לשם הגנה מעבר למה שינוסח בחוזה.

לקראת ניסוח החוזה, עוה"ד יבחן את נסח הטאבו על מנת לוודא מי הבעלים והאם הנכס בבעלות נקייה או האם קיימות זכויות לצד שלישי, כגון שעבוד או משכנתא. אם הנכס בבעלות המינהל יבדוק עוה"ד כמה שנים נותרו לחכירה הנוכחית והאם קיים חוב למדינה. לרוב, מתבצע תשלום החכירה ל-49 שנים מראש ועל כן אין תשלומים חודשיים או שנתיים לרוכש בזמן הרכישה. יחד עם זאת, אם החכירה נסתיימה או לא שולמו דמי החכירה, תקום הדרישה לתשלום דמי החכירה.

אחת הסוגיות שעורך הדין איננו בודק, והיא באחריותו של הרוכש היא בדיקת הנכס. בעוד המוכר מתחייב לחשוף ליקויים בנכס, ייתכן ולא יעשה כן. כמו כן, ייתכנו פגמים שיתגלו לאחר רכישת הנכס. בנוסף, הפרת הוראות תכנון ובנייה כגון הרחבה לא מאושרת עלולה לגרום בעתיד לתביעות

מצד הרשות העירונית, לצווי הריסה, או תשלומים לעירייה. כאמור לעיל, הדרך הטובה ביותר עבור הקונה למזער סיכונים הינה היוועצות עם מהנדס או אדריכל אשר יבדוק את הנכס בטרם חתימה על הסכם מחייב.

עניין חשוב נוסף אשר יש לוודא הוא האם הנכס מחויב במס שבח. מס שבח הוא מס המוטל על-ידי הרשות המקומית על נכסים אשר נהנו מזכות בניה נוספת כתוצאה של שינוי יעוד הקרקע. לכן, אם נכס הפך זכאי לבניה נוספת, אזי מחויב הוא במס שבח, שיכול להגיע לעד 50% מערך הנכס. המוכר נדרש לרוב בתשלום מס זה, אולם אם החוזה אינו מורה על כך, עלול למצוא עצמו הרוכש חב במס השבח, מבלי שיוכל להעביר את רישום הבעלות על שמו, בטרם ישלם את חוב המס.

החלק החשוב ביותר מנקודת מבטו של הרוכש היא הסדרת תזמון התשלומים. ההסכם חייב לעמוד על המועדים בהם יועברו תשלומים למוכר על פי השלמת חלקים בעסקה, מחתימת ההסכם הראשוני ועד להעברת החזקה והבעלות.

ניתן להתמקח על הסכום אשר ישולם בכל שלב, אך חשוב להבין את השלבים הרבים בתהליך הרכישה. לרוב, הפעולה הראשונה היא רישום הערת אזהרה ברישום הנכס בטאבו, אשר משמעותו הוא כי נחתם חוזה והנכס מצוי בתהליך מכירה, ולא ניתן לבצע מכירה נוספת של הנכס לגורם שלישי. שלב נוסף הוא הסרת המשכנתא הרובצת על הנכס. אם קיימת משכנתא על הנכס, אזי נדרש המוכר להמציא מהבנק מכתב כוונות המפרט את גובה המשכנתא. במקרה זה, ישולם לרוב חלק מסכום הרכישה לאחר הסרת המשכנתא, או שמשלם הרוכש ישירות לבנק המשכנתאות את חובו של המוכר.

השלב הבא מתקיים כאשר המוכר מעביר לרשות את כל המסמכים הנחוצים לשם העברת הבעלות. מסמכים אלה כוללים אישורים מרשויות המס והעירייה כי המוכר שילם את כל חובותיו וכי לא מתקיימות עבירות בנייה כלשהן. מסמך חיוני נוסף הוא ייפוי כוח בלתי חוזר עבור עוה"ד הקונה אשר מסמיך אותו לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה הנדרשת לשם העברת הבעלות בנכס על שמו של הקונה. מסמכים אלה, וייפוי הכוח בראשם ניתנים לרוכש כנגד תשלום מלא או כמעט מלא של העסקה. פעולה זו מתרחשת לקראת סוף של העסקה וכל שנותר הוא העברת הבעלות בפועל על ידי עוה"ד של הרוכש והענקת החזקה

בנוגע לדירות, ישנן מספר נקודות נוספות שיש לציין. ראשית, בניינים משותפים (Condominiums) הם בניינים הכוללים שתי דירות או יותר. בבניינים אלה מעורבת מערכת היחסים בין הדיירים. זכויות וחובות הדיירים בנושא שימוש בשטחים משותפים, הזכאות להשתמש בזכויות בנייה שאינם בשימוש, וחלקה של כל דירה בעלות תחזוקת הבניין מפורטות בתקנון הבניין. פעמים רבות בוחרים בניינים לאמץ את התקנון הסטנדרטי הקבוע בחוק. שנית, חשוב לבדוק שהצמדות שונות כגון מקומות חניה יהיו רשומים הטאבו. שלישית, משלמת כל דירה

ועד בית חודשי. על הרוכש לברר מהו סכום ועד הבית. אם לא מדובר בבניין אם שירותים שונים, כגון בריכה, שומר וחדר כושר, גובה דמי ועד הבית לרוב אינם משמעותי.

מונט סילבר, עו"ד
Wasserman, Comden & Casselman, Los Angeles
גדעון קורן ושות' - ישראל
monte@gkl.co.il

מאיר פוקס, עו"ד - ישראל, ניו יורק
גדעון קורן ושות' - ישראל
meir@gkl.co.il

מאמר זה משמש לצרכים אינפורמטיביים בלבד, ואין לראות בו משום עצה משפטית או חו"ד משפטית.