

השקעות מעבר לים

שמואל לכנר



זה לא המילקי, זו הבירוקרטיה

למה השקעה בנדל"ן בגרמניה נוחה בהרבה מאשר בישראל, ואיך זה משפיע על יוקר המחיה

ישראלים רבים גילו בשנים האחרונות את היתרונות של השקעה בנדל"ן בגרמניה. הכראיות הגבוהה של ההשקעה משכה לשם חברות ציבוריות ומוסדיים, וגם יזמים ומשקיעים פרטיים. אך מעבר ליתרונות העסקיים, החשיפה לשוק הנדל"ן הגרמני לימדה אותנו עד כמה גדול הפער בהתנהלות הרשויות בינינו לבין אירופה. בעוד בישראל רישום עסקת נדל"ן הוא עניין ממושך, יקר ומורכב, שלכל אורכו הרשויות מערימות מכשולים בפני האזרח, בגרמניה – ששטחה גדול מישראל פי 17 ומספר התושבים בה גדול פי עשרה – מדובר בהליך פשוט וקל להפליא שהעלויות שלו נמוכות בהרבה. האזרח הישראלי סובל ממערכת בירוקרטית מסובכת שמקטינה את מרווח התמרון שלו, תורמת לעליית המחירים ומקשה מאוד קבלת אשראי בנקאי. לפי החוק בארץ, עסקת מקרקעין יכולה להתקיים רק לאחר רישום העברת הבעלות במרשם המקרקעין – הטאבו. הגורם האחראי על המרשם הוא אגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים, המפעיל תשע לשכות רישום מקרקעין אזוריות ושלוש שלוחות. נרבוך נוסף שמסבך את התמונה הוא הבעלות: 93% מקרקעות המדינה מוגדרות "מקרקעי ישראל", ומוסיפות עוד התמודדות בירוקרטית מול רשות מקרקעי ישראל בדרך לרישום הזכויות בטאבו. רישום המקרקעין במשרד המשפטים אמור להיות הכתובת היחידה והמרכזית לרישום בעלות, אך בפועל רשות מקרקעי ישראל מהיכירה חלק ניכר מהקרקע שברשותה לפי מפות שאינן קשורות למרשם. וכך מתקבלים שלושה רישומי קרקע: אחד ברשות, שני בלשכת רישום המקרקעין ושלישי בחברות הבנות

את הנכסים. כדי לסבך עוד יותר, חלק מהקרקע כלל לא רשום בלשכת רישום המקרקעין. לעתים הקרקע רשומה ברשות מקרקעי ישראל אך לא בלשכת הרישום, או שהיא רשומה בחברות משכנות, או שכלל לא עברה רישום. וזה לא הכל: קרקע ביישובים ישראליים בשטחים נרשמת במינהל האזרחי, חלק מהמקרקעין בירושלים מתנהלים

המערכת הגרמנית לא רק מאפשרת הליכי רישום קצרים ופשוטים, אלא יש לה גם השפעה כלכלית אמיתית משום שהיא מסייעת בשמירה על יציבות מחירים

לפי דיין זר, וקרקעות חקלאיות רבות אינן רשומות. לפקיד הרישום, אגב, אין זמן קצוב שהם מחויבים להשלים בו את הרישום בטאבו. לשכת רישום המקרקעין גם אחראית על גביית המס שבלעדיה העסקה לא מושלמת. אלא שמיסוי המקרקעין בישראל משתנה חודשות לבקרים, ובמקרים רבים השלמת ענייני המס אורכת חודשים לאחר ביצוע העסקה. התוצאה ברורה: חוסר דאגות, ריבוי תקלות, דיונים משפטיים והתארכות עד אין קץ של השלמת עסקאות. במצב כזה קשה לקבל מימון על עסקה, והכל כפוף לגחמות הלב של פקיד הרשות המשנים את גישתם מעת לעת. בגרמניה, לעומת זאת, קיימים רק שני מוסדות האחראים על רישום זכויות הקניין בקרקע, שניהם כפופים לרשות השופטת. הרוב המוחלט של הקרקעות הן בבעלות פרטית ולא בבעלות המדינה, וכל קרקע פרטית חייבת להיות רשומה אצל רשם הקרקעות. מרגע שהצדדים הסכימו על עסקת מקרקעין, הרישום מופקד בידי נוטריון שאחראי על השגת כל האישורים. העסקה מושלמת לרוב אצל הנוטריון הציבורי בתשלום מזומן שמופקד אצלו. הוא כבר ישלים את הרישום שיתבצע באופן מיידי. התוצאה: הליך רישום מהיר ופשוט שמסתיים לרוב מיד לאחר הגשת המסמכים הראשונה. איזה הבדל לעומת המתרחש בישראל. אז מחיר המילקי בגרמניה אולי מפתה, אבל יותר מעניינת וחשובה המערכת היעילה של הרשויות שם, שפועלת במהירות ובאופן ידירתי לאזרח. מערכת כזאת לא רק מאפשרת הליכי רישום קצרים ופשוטים, אלא יש לה גם השפעה כלכלית אמיתית משום שהיא מסייעת בשמירה על יציבות מחירים. השיטה הגרמנית מוכיחה את עצמה, ולנו נותר רק לעמוד בתור בדרך לעוד מפגש מתסכל עם פקיד רישום, ולקנא.

הכותב הוא שותף בכיר וראש מח' נדל"ן במשרד נשיך ברנדס אמיר ושותף. סייע בהכנת המאמר עו"ד משה סעדו מהמשרד