

Λίστα ελέγχου (Checklist) αγοραστή ακινήτου στην Ελλάδα

Εισαγωγή: Η αγορά ακινήτου σε μια άλλη χώρα είναι ένα βήμα που απαιτεί αυστηρή αλληλουχία ενεργειών. Τα λάθη στα διάφορα στάδια μπορούν να οδηγήσουν σε καθυστέρηση της συναλλαγής ή σε απόρριψη της άδειας διαμονής. Αυτή η λίστα ελέγχου έχει συνταχθεί από μάχιμους δικηγόρους και περιέχει τον τρέχοντα, νομικά ορθό αλγόριθμο για την ολοκλήρωση της διαδικασίας στην Ελλάδα.

ΣΤΑΔΙΟ 1: Προετοιμασία και Ανάλυση

- 01.** Νομική συμβουλευτική: Ανάλυση της κατάστασής σας, επιλογή των προϋποθέσεων για την έκδοση άδειας διαμονής και υπολογισμός του προϋπολογισμού.
- 02.** Επιλογή προγράμματος: Καθορισμός της μορφής της επένδυσης (πρόγραμμα «Golden Visa» ή άλλοι τύποι διαμονής).
- 03.** Επιλογή ακινήτου: Αναζήτηση ακινήτων, αρχική διαλογή με βάση τα κριτήρια του κόστους, της τοποθεσίας και της τεχνικής κατάστασης.

ΣΤΑΔΙΟ 2: Προκαταρκτικές συμφωνίες και έλεγχος ακινήτου

- 04.** Νομικός έλεγχος: Ανάλυση του ιστορικού του ακινήτου και του πωλητή στο Υποθηκοφυλακείο / Κτηματολόγιο (Hypothylakeio / Ktimatologio).
- 05.** Έλεγχος για βάρη: Επαλήθευση εγγράφων για την απουσία υποθηκών, κατασχέσεων, δικαστικών εκκρεμοτήτων και χρεών.
- 06.** Υποστήριξη διαπραγματεύσεων: Καθορισμός της τελικής τιμής του ακινήτου και των όρων της μελλοντικής συναλλαγής με τον πωλητή.
- 07.** Προσύμφωνο: Προετοιμασία και υπογραφή προσυμφώνου με καταβολή εγγύησης (αρραβώνα).

ΣΤΑΔΙΟ 3: Φορολογικές και τραπεζικές διαδικασίες

- 08.** Έκδοση ΑΦΜ: Έκδοση ελληνικού Αριθμού Φορολογικού Μητρώου στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (ΔΟΥ).
- 09.** Άνοιγμα τραπεζικού λογαριασμού: Άνοιγμα προσωπικού τρεχούμενου λογαριασμού σε ελληνική τράπεζα για τη νόμιμη μεταφορά των κεφαλαίων.
- 10.** Πληρωμή φόρου: Υπολογισμός και υποχρεωτική πληρωμή του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (ΦΜΑ) αυστηρά πριν από την υπογραφή του συμβολαίου.

ΣΤΑΔΙΟ 4: Σύναψη συναλλαγής και μεταγραφή δικαιωμάτων

- 11.** Μετάφραση εγγράφων: Συμβολαιογραφική επικύρωση και μετάφραση των προσωπικών εγγράφων του αγοραστή στα ελληνικά.
- 12.** Έγκριση συμβολαίου: Τελικός έλεγχος του κειμένου του οριστικού συμβολαιογραφικού συμβολαίου αγοραπωλησίας.
- 13.** Υπογραφή συμβολαίου: Νομική υποστήριξη και υπογραφή του οριστικού συμβολαίου ενώπιον συμβολαιογράφου.
- 14.** Τελική πληρωμή: Οργάνωση της επίσημης μεταφοράς του πλήρους τιμήματος του ακινήτου από τον λογαριασμό του αγοραστή στον λογαριασμό του πωλητή.
- 15.** Μεταγραφή ιδιοκτησίας: Καταχώρηση των στοιχείων του νέου ιδιοκτήτη στο Κτηματολόγιο και στο Υποθηκοφυλακείο.

ΣΤΑΔΙΟ 5: Έκδοση άδειας διαμονής και υποστήριξη μετά την αγορά

- 16.** Συγκέντρωση φακέλου: Προετοιμασία του πλήρους πακέτου προσωπικών και επενδυτικών εγγράφων για υποβολή στη μεταναστευτική υπηρεσία.
- 17.** Υποβολή αίτησης για άδεια διαμονής: Κατάθεση της αίτησης και λήψη της βεβαίωσης κατάθεσης (Blue Paper).
- 18.** Λήψη βιομετρικών δεδομένων: Συνοδεία στις μεταναστευτικές αρχές για τη λήψη αποτυπωμάτων και παραλαβή της κάρτας άδειας διαμονής.
- 19.** Φορολογικός σχεδιασμός: Αρχική ενημέρωση σχετικά με τις υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη (δήλωση Ε9, φόρος ΕΝΦΙΑ).
- 20.** Υποστήριξη 24/7: Πρόσβαση σε υπηρεσία θυρωρείου (conciergerie) για θέματα διαχείρισης ακινήτων και προσαρμογής στη χώρα.

Στοιχεία επικοινωνίας 📞 Τηλέφωνο / WhatsApp: +30 698 323 0925

🌐 <https://avezor.gr/> ✉ E-mail: golden.visa@avezor.gr