חלק 7 מתוך המדריך: העברת כסף לדובאי: איך העברתי מישראל, מה הבנק ביקש ואיפה זה נתקע

קונים נכס מוכן מאדם פרטי

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 18.11.2026

כשקונים נכס מוכן מאדם פרטי, הכסף והבעלות עוברים באותו מעמד, במשרד נאמנות של רשות המקרקעין:

- **לפני:** המוכר מבקש מהיזם אישור שאין חובות (NOC), דרך האפליקציה של רשות המקרקעין. אם על הנכס יש משכנתא, הבנק של המוכר נותן מכתב עם יתרת החוב.
- **הכסף:** הכסף מועבר מישראל לחשבון בדובאי, ומשם מוציאים צ'קים בנקאיים (Manager's Cheques) לפקודת המוכר, ואם יש משכנתא, חלק לפקודת הבנק שלו.
- **ביום ההעברה:** במשרד הנאמנות בודקים את המסמכים ואת הצ'קים. הצ'קים נמסרים למוכר והבעלות נרשמת על שם הקונה באותה פגישה, ולכן אף צד לא נשאר בלי הכסף או בלי הנכס.
- **עלויות:** לפי רשות המקרקעין, האגרה מתחלקת 2% על הקונה ו-2% על המוכר, אלא אם הוסכם אחרת. בפועל הקונה משלם בדרך כלל את כל ה-4%. בעסקה של 500,000 דירהם ומעלה משרד הנאמנות גובה 4,000 דירהם ועוד מע"מ, ומתחת לזה 2,000 ועוד מע"מ.

מהניסיון שלי, קנייה ישירה מיזם כרוכה בפחות בירוקרטיה מול הבנק בישראל.

את כל השלבים והבדיקות תמצאו במדריך לקנייה של דירה יד שנייה.

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-transfer

מתכננים להעביר כסף לדובאי?

ספרו לי באיזה שלב אתם, ונכין יחד את מה שהבנק ורשות המסים יבקשו.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע מבוסס על הניסיון האישי שלי בקנייה ב-2024, ועל הדף של רשות המסים על טופס 2513. הדרישות של כל בנק ושל רשות המסים יכולות להשתנות. המידע לא מחליף ייעוץ מס או ייעוץ משפטי.