

**ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ
ГЕРМАНИИ, АВСТРИИ И ШВЕЙЦАРИИ**
НАС ЦЕНЯТ ЗА КАЧЕСТВЕННЫЕ И НАДЕЖНЫЕ УСЛУГИ



СОДЕРЖАНИЕ:

1. О КОМПАНИИ

2. РЫНКИ, С КОТОРЫМИ МЫ РАБОТАЕМ

3. НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: КОММЕРЧЕСКАЯ И ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

4. НАШИ УСЛУГИ

5. НЕДВИЖИМОСТЬ ГЕРМАНИИ: ПРЕИМУЩЕСТВА ИНВЕСТИЦИЙ

6. РЕГИОН ФРАНКФУРТА НА МАЙНЕ

7. ДОХОДНОСТЬ НЕМЕЦКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

СОДЕРЖАНИЕ:

8. РАСХОДЫ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ГЕРМАНИИ.

9. ВНЖ ГЕРМАНИИ

10. НАЛОГИ В ГЕРМАНИИ

11. ОСОБЕННОСТИ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В АВСТРИИ

12. НЕДВИЖИМОСТЬ ШВЕЙЦАРИИ

13. ПРИМЕРЫ ОБЪЕКТОВ

14. НАШИ КОНТАКТЫ

1. О КОМПАНИИ



- ОФИС ВО ФРАНКФУРТЕ-НА-МАЙНЕ
- ОПЫТ РАБОТЕ БОЛЕЕ 10 ЛЕТ (ОСНОВАНА В 2008 Г.)
- КООПЕРАЦИЯ С КОМПЕТЕНТНЫМИ НЕМЕЦКИМИ ПАРТНЕРАМИ (НОТАРИУСАМИ, НАЛОГОВЫМИ КОНСУЛЬТАНТАМИ, АДВОКАТАМИ, ЗАСТРОЙЩИКАМИ И Т.Д.)

МЫ РАБОТАЕМ ИЗ ФРАНКФУРТА НА МАЙНЕ, БЛАГОДАРЯ ЧЕМУ ВСЕ ВОПРОСЫ "ПОД КЛЮЧ" МОЖЕМ РЕШАТЬ НЕПОСРЕДСТВЕННО В ГЕРМАНИИ: КОМПЕТЕНТНО И КОНФИДЕНЦИАЛЬНО!



2. НАПРАВЛЕНИЯ

- КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

(отели, доходные дома, офисные центры, медицинские центры, торговые площади, девелоперские проекты, и др.)

- ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ СОБСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ

(дома, виллы, квартиры, арендные квартиры или доходные дома в аренду)

МЫ ПРОДАЕМ НАШИМ КЛИЕНТАМ ТОЛЬКО ЛИКВИДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ЭКОНОМИЧЕСКИ ЗДОРОВЫХ РЕГИОНАХ ГЕРМАНИИ.

В ГОРОДАХ: БЕРЛИН, ФРАНКФУРТ-НА-МАЙНЕ, МЮНХЕН, ГАМБУРГ, ШТУТГАРТ, КЕЛЬН, ДЮССЕЛЬДОРФ И ИХ ОКРУГА (РАДИУС 20-30 КМ).

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ОБЪЕКТЫ КАК ПРАВИЛО ИМЕЮТ ДОЛГОСРОЧНЫЕ АРЕНДНЫЕ ДОГОВОРА!

А ТАКЖЕ КОММЕРЧЕСКУЮ И ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В АВСТРИИ И ШВЕЙЦАРИИ.



3. УСЛУГИ

ПОЛНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ НА ВСЕХ ЭТАПАХ СДЕЛОК:

- ОТКРЫТИЕ СЧЕТОВ В НЕМЕЦКИХ БАНКАХ ДЛЯ НЕРЕЗИДЕНТОВ
- ПОМОЩЬ В ОФОРМЛЕНИИ ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ НЕРЕЗИДЕНТОВ В НЕМЕЦКИХ БАНКАХ
- РЕГИСТРАЦИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ (ГМБХ)
- ПОМОЩЬ В ОФОРМЛЕНИИ ВНЖ И ДР.

При желании покупателя недвижимости мы предоставляем профильные юридические конторы для проверки юридической чистоты объектов (Due Diligence) и качественных налоговых консультантов для дальнейшей успешной эксплуатации приобретенных объектов.

4. ПОЧЕМУ НЕМЕЦКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОЛЬЗУЕТСЯ ТАКОЙ ПОПУЛЯРНОСТЬЮ?

Германия показала свою подготовленность к любому плану турбулентностям в связи с грамотным руководством и продуманным законодательством страны.

На фоне сомнительного будущего евро и доллара (не говоря уже про рубль) инвестиции в ликвидную недвижимость были, есть и будут – надежной гарантией сохранения капитала.



ЦЕЛИ ИНВЕСТОРОВ:

- СОХРАНИТЬ И ПРИУМНОЖИТЬ КАПИТАЛ;
- ОБЕСПЕЧИТЬ СПОКОЙНУЮ, ЗАСТРАХОВАННУЮ ОТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ ЖИЗНЬ СЕБЕ И СВОИМ ДЕТЯМ В СТРАНЕ С ВЫСОКИМ УРОВНЕМ ЖИЗНИ;
- ВЕСТИ БИЗНЕС В БЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЯХ С МИНИМИЗАЦИЕЙ РИСКОВ;
- ГАРАНТИРОВАННЫЙ СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД С РЕГУЛЯРНЫМ ПОВЫШЕНИЕМ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

5. РЕГИОН ФРАНКФУРТА-НА-МАЙНЕ

1

финансовый центр Европы, где располагаются штаб-квартиры крупнейших финансовых игроков Европы, включая Европейский Центральный Банк и более 300 немецких и международных финансовых компаний и банков

2

здесь находятся Федеральный банк Германии, Франкфуртская биржа и Франкфуртская ярмарка, франкфуртский аэропорт - один из наиболее загруженных международных аэропортов

3

город является центром крупного региона-метрополии Рейн - Майн с населением в 5,6 млн человек, второго по величине региона Германии

4

Франкфурт является вторым городом Германии по уровню стоимости жизни и наличием высокооплачиваемых рабочих мест

5

является транспортным узлом - удобное географическое расположение в самом центре Европы (несколько часов езды до Франции, Швейцарии, Австрии, Чехии, Голландии и др.)

6. ДОХОДНОСТЬ НЕМЕЦКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**ГЕРМАНИЯ – ЭТО СТРАНА НАДЕЖНОГО СОХРАНЕНИЯ
КАПИТАЛА ОТ ИНФЛЯЦИИ.**

**ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРИНОСИТ
ОТ 3 ДО 4 % ГОДОВЫХ.**

**КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
– ОТ 4 ДО 8 % ГОДОВЫХ.**

**КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЗА СЧЕТ ЕЖЕГОДНОГО РОСТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РЕГИОНА В СРЕДНЕМ НА 7-10 %
- НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ И НА 5-7% - НА КОММЕРЧЕСКУЮ.**

+ Низкие кредитные ставки (от 1,6 % до 2,0%),
которыми могут воспользоваться также не
резиденты страны, позволяют повысить
доходность объектов в среднем еще на 2-3 %.



В целом доходность с учетом капитализации
и кредита может достигать 10-12 %.



В новостройках, как правило, доходность от аренды
частной или коммерческой недвижимости ниже, чем во
вторичном жилье. Но ликвидность таких объектов
значительно выше, потому что вам не придется в
ближайшие года инвестировать в здание.

7. РАСХОДЫ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ГЕРМАНИИ

ПРИ КАЛЬКУЛЯЦИИ БЮДЖЕТА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ, КРОМЕ УКАЗАННОЙ В ДОГОВОРЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВАМ НАДО УЧИТЫВАТЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ СОПУТСТВУЮЩИЕ РАСХОДЫ:

1

Налог на приобретение недвижимости в Германии (Grunderwerbsteuer), варьируется в зависимости от Федеральной земли - **от 3,5% до 6,5 %**

2

Нотариальные услуги за юридическое оформление сделки - **от 1,5 % до 2 %**

3

Маклерские услуги- **3,5% - 6%**

ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ СОСТАВЛЯЮТ ОКОЛО 12 -14 % ОТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЛУЧЕНИЯ ВНЖ

ПОЛУЧЕНИЯ ВНЖ ПРИ ПОКУПКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИЛИ ПО-ДРУГОМУ "ГОТОВОГО БИЗНЕСА":

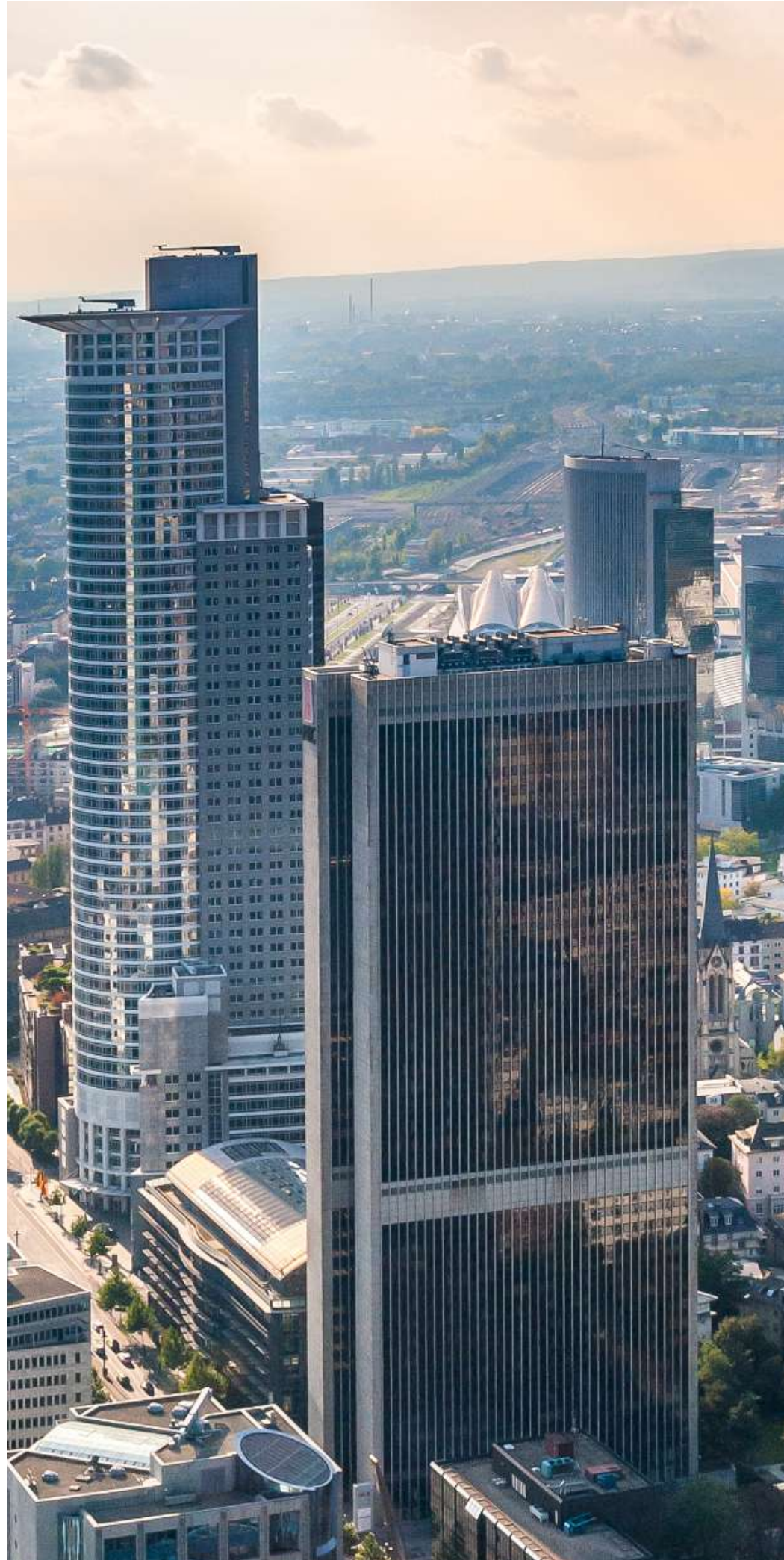
**ВАШ БИЗНЕС ДОЛЖЕН БЫТЬ ИНТЕРЕСЕН
ДЛЯ ЭКОНОМИКИ ГЕРМАНИИ:**

- ПРИНОСИТЬ РЕГУЛЯРНЫЙ ДОХОД,
- СОЗДАВАТЬ РАБОЧИЕ МЕСТА,
- ВАШЕ ПРЕБЫВАНИЕ В ГЕРМАНИИ ЯВЛЯЕТСЯ
НЕОБХОДИМЫМ УСЛОВИЕМ ДЛЯ
УСПЕШНОГО ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА
(другими словами, Ваш бизнес требует Вашего
личного присутствия в Германии!)



**ОТНОСИТЕЛЬНОЙ ГАРАНТИЕЙ ПОЛУЧЕНИЯ
ВНЖ ЯВЛЯЮТСЯ ИНВЕСТИЦИИ В ГЕРМАНИЮ
ОТ 5 МЛН. ЕВРО В НЕДВИЖИМОСТЬ,
СПОСОБНУЮ ПРИНОСИТЬ ОТ СДАЧИ В
АРЕНДУ ПОРЯДКА 250 ТЫСЯЧ ЕВРО В ГОД.**

**ЭТОТ ДОХОД БУДЕТ ОСНОВАНИЕМ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВАШЕГО БЛАГОПОЛУЧИЯ НА
ТЕРРИТОРИИ ГЕРМАНИИ ДЛЯ НЕМЕЦКИХ
ВЛАСТЕЙ.**



ВЕДЕНИЕ АКТИВНОГО БИЗНЕСА

Второй вариант - это ведение активного бизнеса, т.е. создание рабочих мест и получения дохода такого же плана. На положительное решение вопроса, влияют многие другие, иногда индивидуальные факторы:

- ОБРАЗОВАНИЕ ПРЕТЕНДЕНТА НА ВНЖ
- НАНИЕ ИНОСТРАННЫХ ЯЗЫКОВ
- УСПЕШНЫЙ ОПЫТ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА И ДР.

Мы работаем с надежными иммиграционными адвокатами, которые добросовестно выполняют свою работу и не дают пустых обещаний!

НАЛОГИ

НАЛОГ НА ВЛАДЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ВЛАДЕЛЬЦЫ НЕДВИЖИМОСТИ ПЛАТЯТ ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ (GRUNDSTEUER), ЕГО СТАНДАРТНЫЙ КОЭФФИЦИЕНТ — ОКОЛО 0,35%.



НАЛОГ НА ДОХОД ОТ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРИ СДАЧЕ НЕДВИЖИМОСТИ В АРЕНДУ СОБСТВЕННИКИ ПЛАТЯТ НАЛОГ НА ДОХОД: ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА — ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ, ЮРИДИЧЕСКИЕ — НАЛОГ С КОРПОРАЦИЙ.

С ПОМОЩЬЮ ГРАМОТНЫХ НАЛОГОВЫХ КОНСУЛЬТАНТОВ МНОГИЕ ИНВЕСТОРЫ-НЕРЕЗИДЕНТЫ ГЕРМАНИИ СТРУКТУРИРУЮТ НАЛОГ НА ДОХОД ОТ АРЕНДНОГО БИЗНЕСА ПРАКТИЧЕСКИ ДО НУЛЯ.

НАЛОГИ

НАЛОГ ПРИ ПРОДАЖЕ

ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В ГЕРМАНИИ В ТЕЧЕНИЕ ДЕСЯТИ ЛЕТ

С МОМЕНТА ЕЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ ОПЛАЧИВАЕТСЯ ТАК
НАЗЫВАЕМЫЙ СПЕКУЛЯТИВНЫЙ НАЛОГ
(SPEKULATIONSSTEUER). РАЗМЕР ДАННОГО НАЛОГА
РАССЧИТЫВАЕТСЯ В РАМКАХ ПОДОХОДНОГО НАЛОГА
ПО ИТОГАМ ГОДА,
В КОТОРОМ БЫЛО ПОСТУПЛЕНИЕ ДЕНЕГ
ОТ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ.



СРЕДНИЙ РАЗМЕР ПОДОХОДНОГО НАЛОГА
СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 30%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА НЕ ПЛАТЯТ НАЛОГ НА ПРИРОСТ
КАПИТАЛА, ЕСЛИ МЕЖДУ ПОКУПКОЙ И ПРОДАЖЕЙ
НЕДВИЖИМОСТИ ПРОШЛО БОЛЕЕ 10 ЛЕТ, ИЛИ ЕСЛИ
ОБЪЕКТ ИСПОЛЬЗОВАЛСЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО
ДЛЯ ЛИЧНОГО ПРОЖИВАНИЯ МИНИМУМ ТРИ ГОДА
ДО ПРОДАЖИ. ДЕСЯТИЛЕТНИЙ ПЕРИОД ИСЧИСЛЯЕТСЯ
ОТ ДАТЫ ПОКУПКИ ДО ДАТЫ ПРОДАЖИ
НЕДВИЖИМОСТИ.



ПРЕИМУЩЕСТВА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ АВСТРИИ

● УСТОЙЧИВАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ
СИТУАЦИЯ В СТРАНЕ

● ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ ЖИЗНИ
И БЕЗОПАСНОСТЬ

● ФИНАНСОВАЯ СТАБИЛЬНОСТЬ



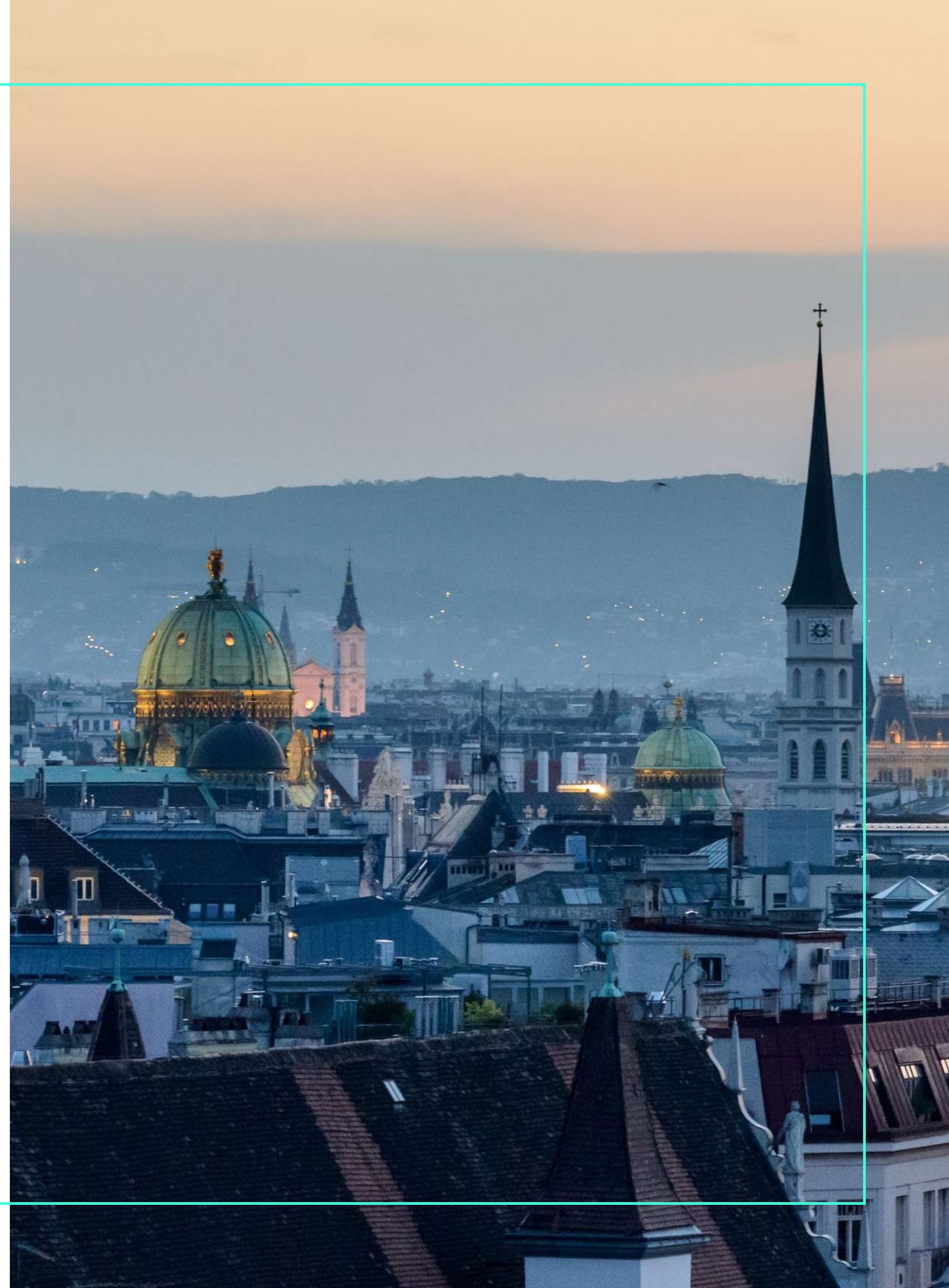
КРАСИВЕЙШАЯ ПРИРОДА И ВЕЛИЧЕСТВЕННАЯ АРХИТЕКТУРА ГОРОДОВ
ДЕЛАЮТ АВСТРИЮ ОДНОЙ ИЗ САМЫХ ПОПУЛЯРНЫХ СТРАН У ИНВЕСТИТОРОВ.

Теоретически каждый иностранец имеет право купить квартиру в Австрии, однако на это необходимо получить разрешение специальной комиссии по распределению земель – в среднем это занимает около 4 недель.

Граждане ЕС имеют те же права при покупке недвижимости, что и австрийцы. В некоторых регионах для покупки недвижимости необходимо зарегистрировать юрлицо, при этом один из учредителей фирмы должен быть резидентом Австрии, а сама фирма должна регистрироваться на территории государства.

ЕСЛИ ВЫ НЕ ЯВЛЯЕТЕСЬ ГРАЖДАНИНОМ ЕС И НЕ ОБЛАДАЕТЕ АВСТРИЙСКИМ ВНЖ?

В ДАННОМ СЛУЧАЕ МОЖНО ОФОРМИТЬ ПОКУПКУ НА ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, КОТОРОЕ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В ЕС ИЛИ СОЗДАТЬ ФИРМУ
ДЛЯ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ.

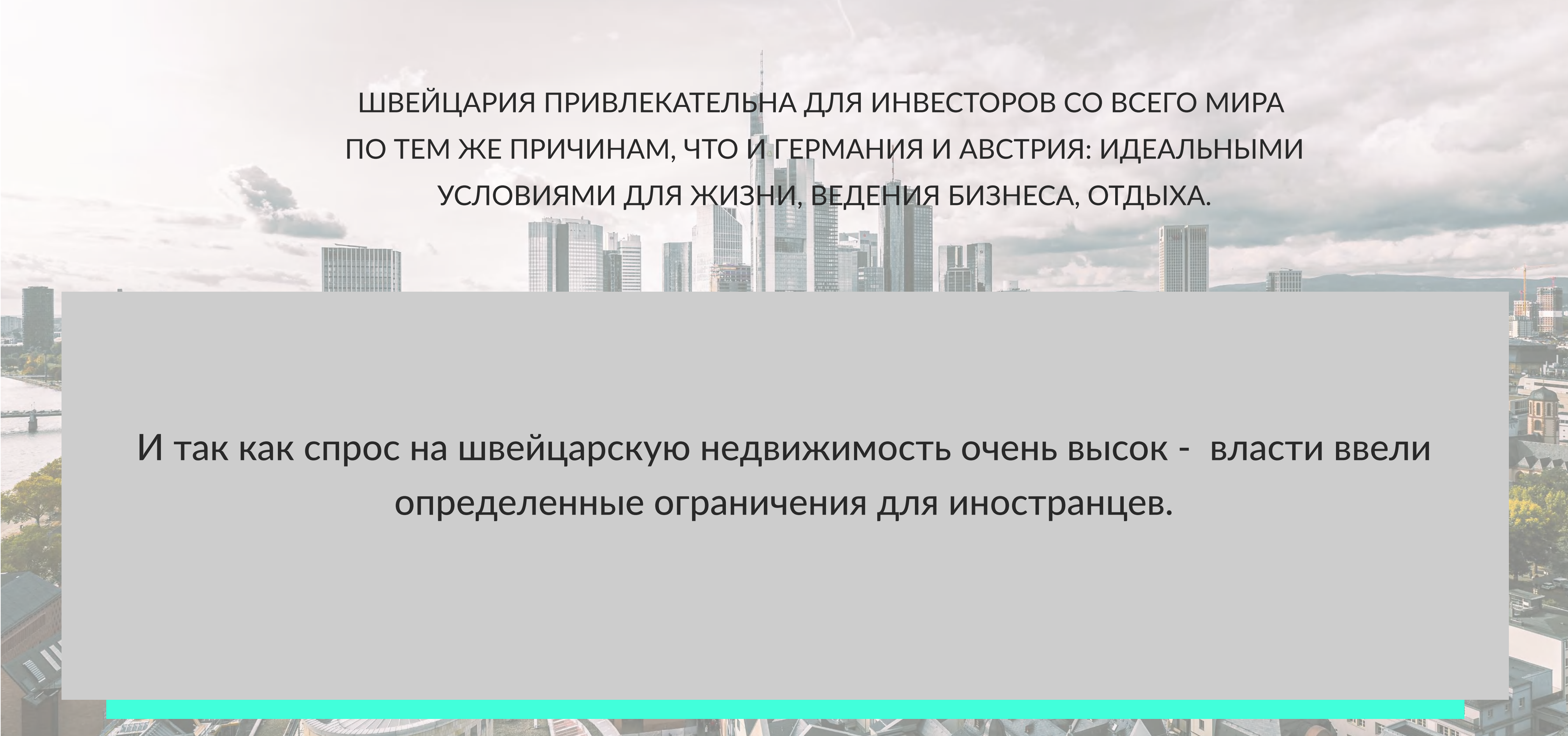


КАКИМИ НАЛОГАМИ ОБЛАГАЕТСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В АВСТРИИ ДЛЯ ИНОСТРАНЦЕВ?

- УСЛУГИ НОТАРИУСА (В СРЕДНЕМ 1-2,5% ОТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА);
- НАЛОГ ЗЕМЕЛЬНОГО РЕГИСТРА (ИМ ОБЛАГАЮТСЯ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА – 1 % ОТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА);
- КОМИССИОННЫЕ АГЕНТУ - ОКОЛО 4%,

КРОМЕ ТОГО, В АВСТРИИ ДЕЙСТВУЕТ ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ НА ЗЕМЛЮ, ВЕЛИЧИНА КОТОРОГО ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ПО КАДАСТРУ.





ШВЕЙЦАРИЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНА ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ СО ВСЕГО МИРА
ПО ТЕМ ЖЕ ПРИЧИНАМ, ЧТО И ГЕРМАНИЯ И АВСТРИЯ: ИДЕАЛЬНЫМИ
УСЛОВИЯМИ ДЛЯ ЖИЗНИ, ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА, ОТДЫХА.

И так как спрос на швейцарскую недвижимость очень высок - власти ввели
определенные ограничения для иностранцев.



ОСОБЕННОСТИ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЙЦАРИИ

ИНОСТРАНЦЫ, НЕ ИМЕЮЩИЕ, ВПРАВЕ ПРИОБРЕСТИ В ШВЕЙЦАРИИ КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ. ДЛЯ ПОКУПКИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕГЧЕ ВСЕГО ПОЛУЧИТЬ РАЗРЕШЕНИЕ ОТ ВЛАСТЕЙ КАНТОНА В КУРОРТНЫХ И НЕБОЛЬШИХ ГОРОДАХ, ГДЕ ДЕЙСТВУЮТ РАСШИРЕННЫЕ КВОТЫ НА ПРОДАЖУ НЕДВИЖИМОСТИ.

ЕСЛИ ВЫ УЖЕ ВЛАДЕЕТЕ ВНЖ ШВЕЙЦАРИИ, ТО ПРИОБРЕТАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖНО ПРАКТИЧЕСКИ БЕЗ ОГРАНИЧЕНИЙ.



ОСОБЕННОСТИ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЙЦАРИИ

ПРОЦЕДУРЫ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЙЦАРИИ И ОФОРМЛЕНИЕ ВНЖ МОЖНО СОВМЕСТИТЬ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЕ ДЛЯ ФИНАНСОВО НЕЗАВИСИМЫХ ЛИЦ.

ДАННЫЙ ВИД ВНЖ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ НА ОСНОВАНИИ СОГЛАШЕНИЯ С ВЛАСТЯМИ ОБ УПЛАТЕ ЕЖЕГОДНОГО АККОРДНОГО НАЛОГА, СУММА КОТОРОГО ВАРИИРУЕТСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КАНТОНА, НО В СРЕДНЕМ СОСТАВЛЯЕТ 250-300 ТЫС. ШВЕЙЦАРСКИХ ФРАНКОВ В ГОД.



РАСХОДЫ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЙЦАРИИ

- стоимость услуг нотариуса составляет до 1 % от стоимости объекта.
- комиссия агентства недвижимости — 3–5 %.
- сбор за передачу прав собственности на землю – до 4%, он варьируется в зависимости от муниципалитета.
- внесение прав собственника в земельный реестр до 0,6% – опять же в зависимости от города, кантона.



НАШИ КОНТАКТЫ:

ВСТРЕТИТЬСЯ С НАМИ МОЖНО В ОФИСЕ ОДНОЙ ИЗ ВЫСОТОК
ФРАНКФУРТА - ВЕСТХАФЕН ТАУЭР/WESTHAFEN TOWER,
ЗАРАНЕЕ ЗАРЕЗЕРВИРОВАВ ВРЕМЯ ВСТРЕЧИ, ПО АДРЕСУ:
WESTHAFEN TOWER, WESTHAFENPLATZ 1
60327 FRANKFURT AM MAIN
DEUTSCHLAND

STATE-SERVICE24

TEL: +49 (0) 69 13397813

FAX: +49 (0) 69 29922687

MOBIL: +49(0) 17295 34 807

ОБРАЩАЙТЕСЬ, БУДЕМ РАДЫ ПОМОЧЬ ВАМ!



ИРЕН ВЕРХОВЕЦКАЯ

Генеральный менеджер Estate-Service24

MOB: +49 17662391191

MAIL: IREN@ESTATE-SERVICE24.DE



АЛЕКСАНДР УФНАРОВСКИЙ

CEO Estate-Servive24

MOB.:+49 1729534807

MAIL: INFO@ESTATE-SERVICE24.DE