



## 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:

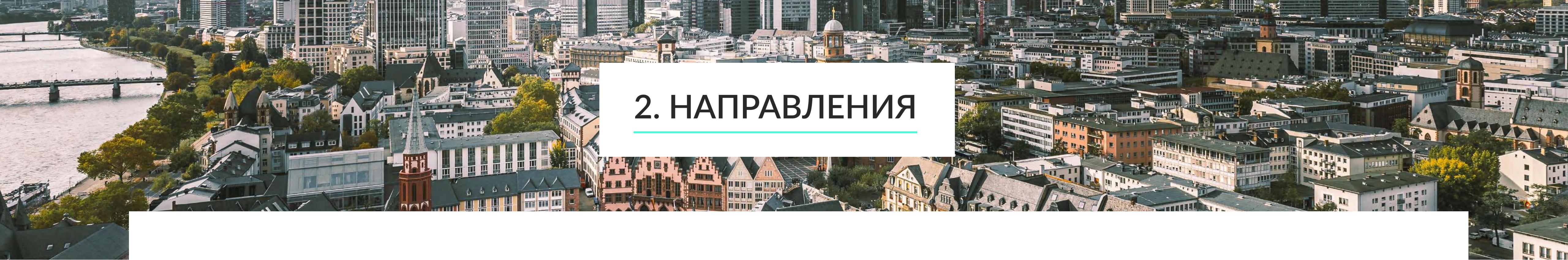
- 8. РАСХОДЫ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ГЕРМАНИИ.**
- 9. ВНЖ ГЕРМАНИИ**
- 10. НАЛОГИ В ГЕРМАНИИ**
- 11. ОСОБЕННОСТИ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В АВСТРИИ**
- 12. НЕДВИЖИМОСТЬ ШВЕЙЦАРИИ**
- 13. ПРИМЕРЫ ОБЪЕКТОВ**
- 14. НАШИ КОНТАКТЫ**

## 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 любого плана 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 ДЕТЕМ 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

4

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

2

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

5

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

3

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

## 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 годы инвестировать в здание.

## 7. РАСХОДЫ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ГЕРМАНИИ

ПРИ КАЛЬКУЛЯЦИИ БЮДЖЕТА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ, КРОМЕ УКАЗАННОЙ В ДОГОВОРЕННОСТИ ОБЪЕКТА, ВАМ НАДО УЧИТЬ ВСЕ 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%**

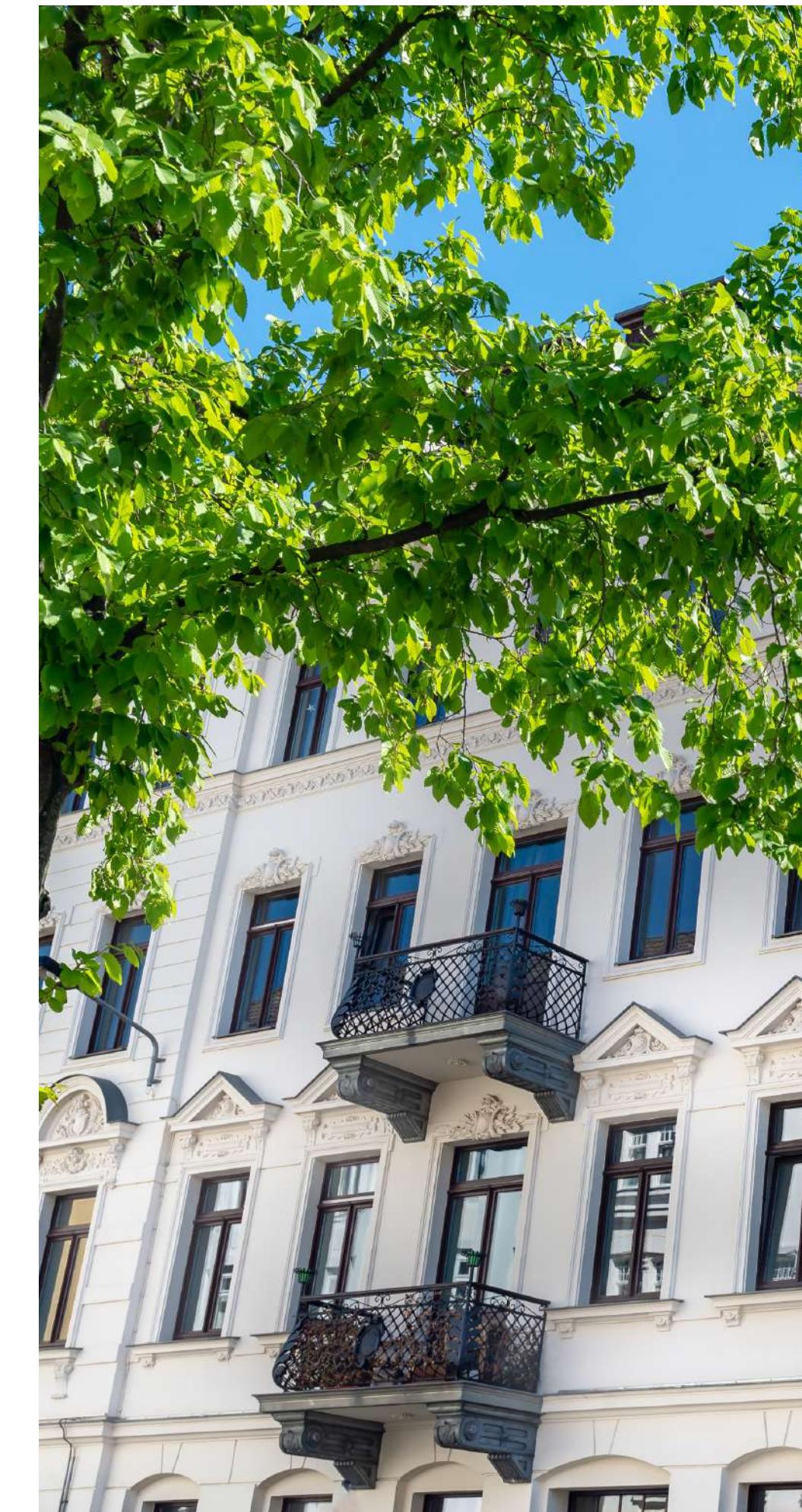
**ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ СОСТАВЛЯЮТ ОКОЛО 12 -14 % ОТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

## ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЛУЧЕНИЯ ВНЖ

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

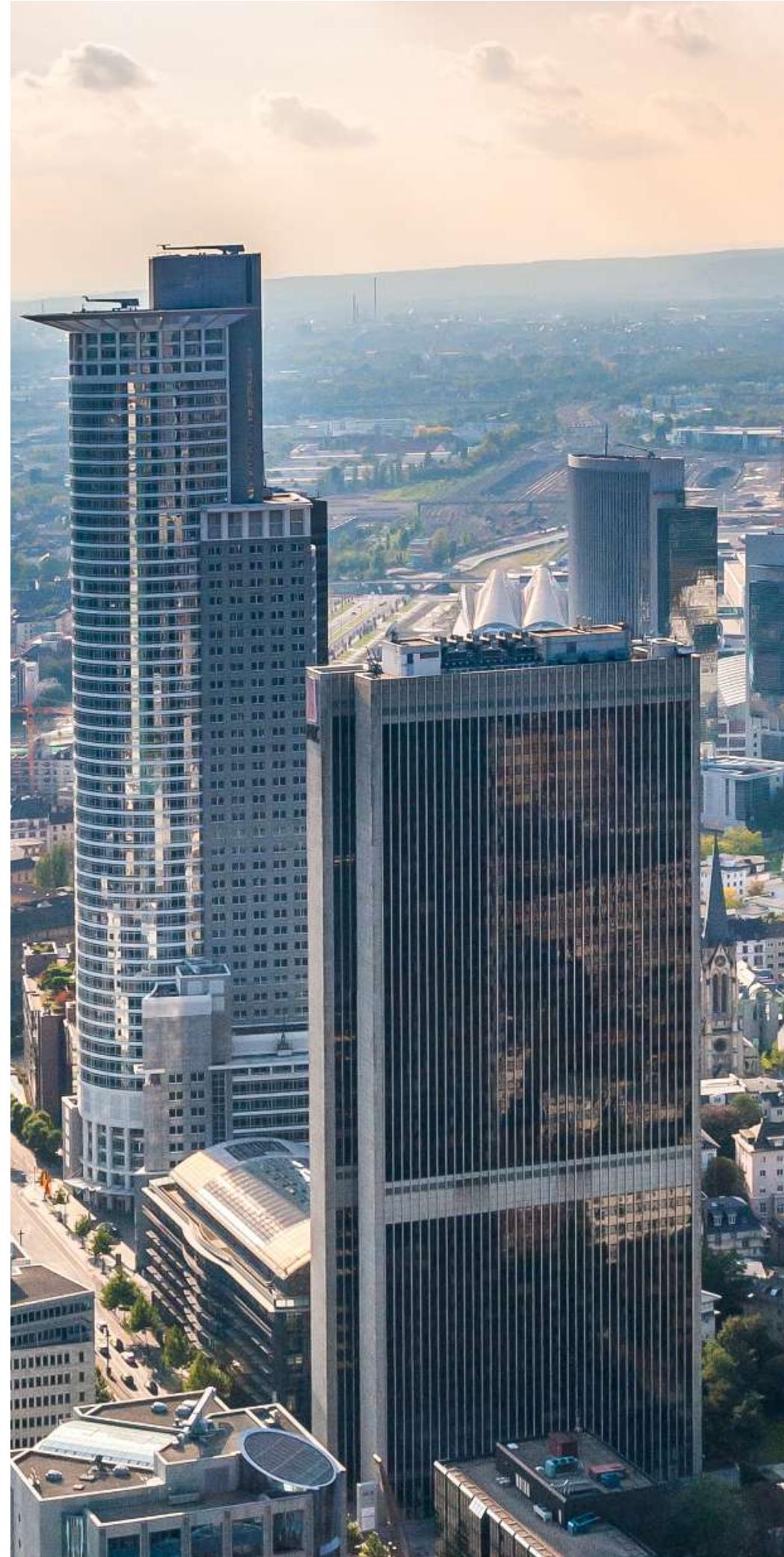
**ВАШ БИЗНЕС ДОЛЖЕН БЫТЬ ИНТЕРЕСЕН  
ДЛЯ ЭКОНОМИКИ ГЕРМАНИИ:**

- 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
- НАЛИЧИЕ 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

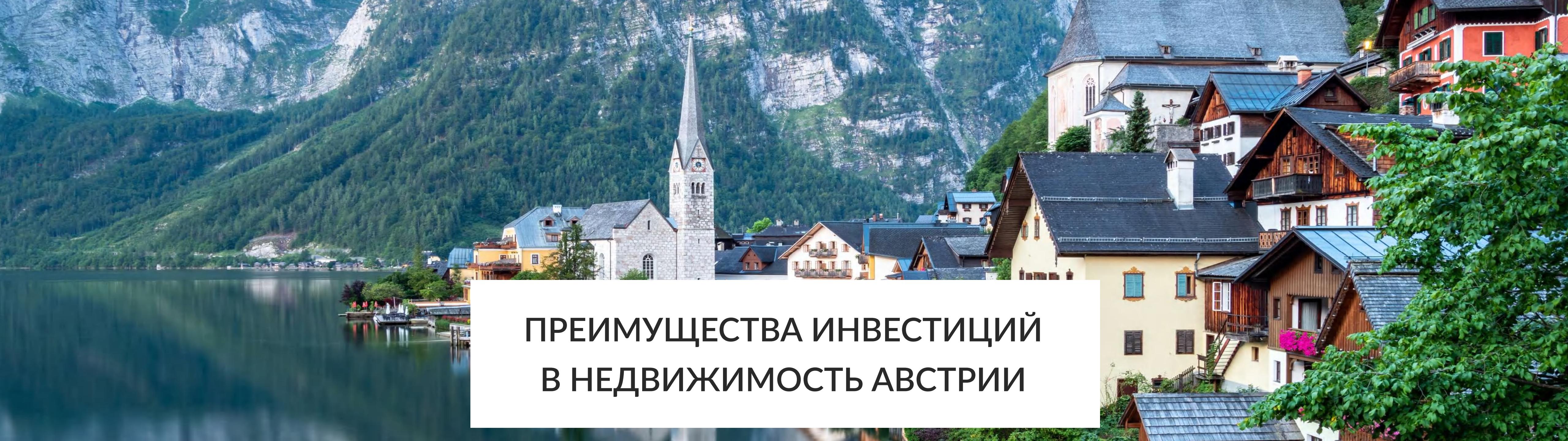
ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ  
**В ГЕРМАНИИ В ТЕЧЕНИЕ ДЕСЯТИ ЛЕТ**

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.



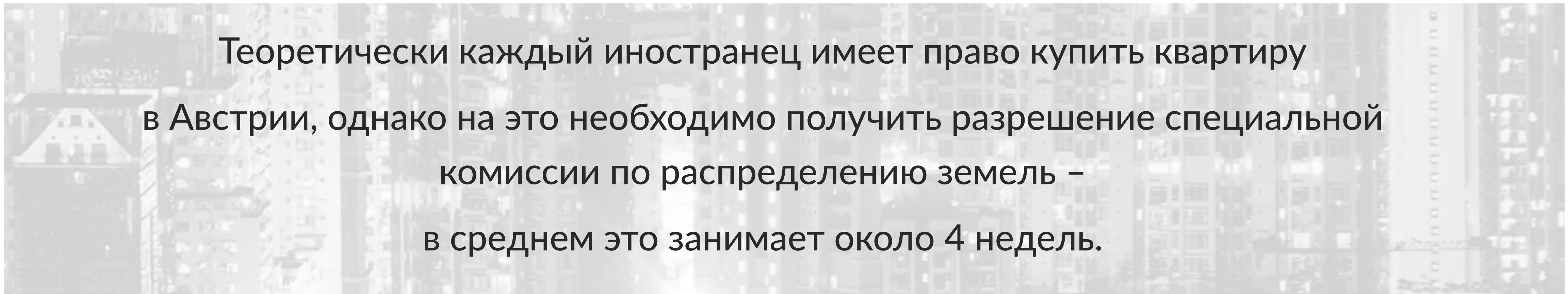
## ПРЕИМУЩЕСТВА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ АВСТРИИ

- УСТОЙЧИВАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В СТРАНЕ
- ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ ЖИЗНИ И БЕЗОПАСНОСТЬ
- ФИНАНСОВАЯ СТАБИЛЬНОСТЬ

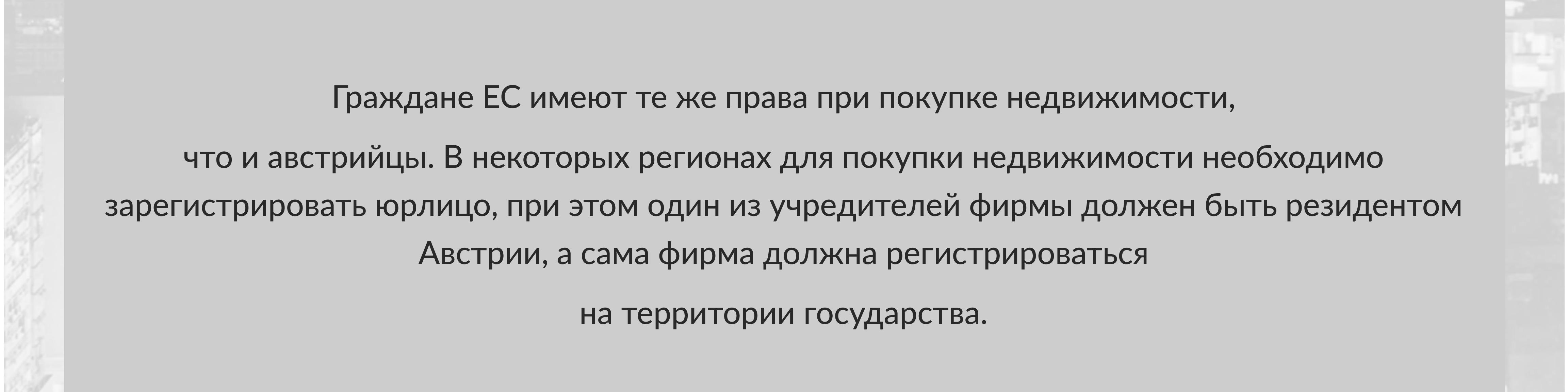


КРАСИВЕЙШАЯ ПРИРОДА И ВЕЛИЧЕСТВЕННАЯ АРХИТЕКТУРА ГОРОДОВ  
ДЕЛАЮТ АВСТРИЮ ОДНОЙ ИЗ САМЫХ ПОПУЛЯРНЫХ СТРАН У ИНВЕСТОРОВ.

## ОСОБЕННОСТИ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В АВСТРИИ



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 юридицо, 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.



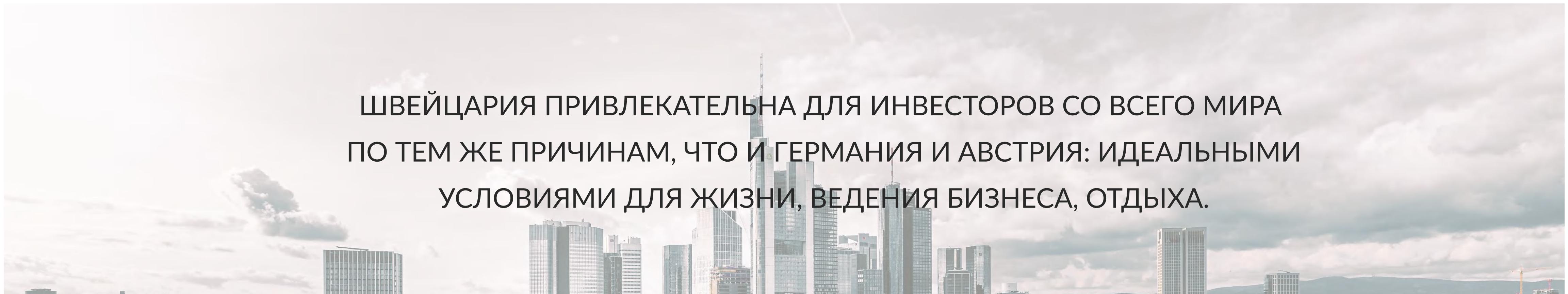
## КАКИМИ НАЛОГАМИ ОБЛАГАЕТСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В АВСТРИИ ДЛЯ ИНОСТРАНЦЕВ?

- 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%,

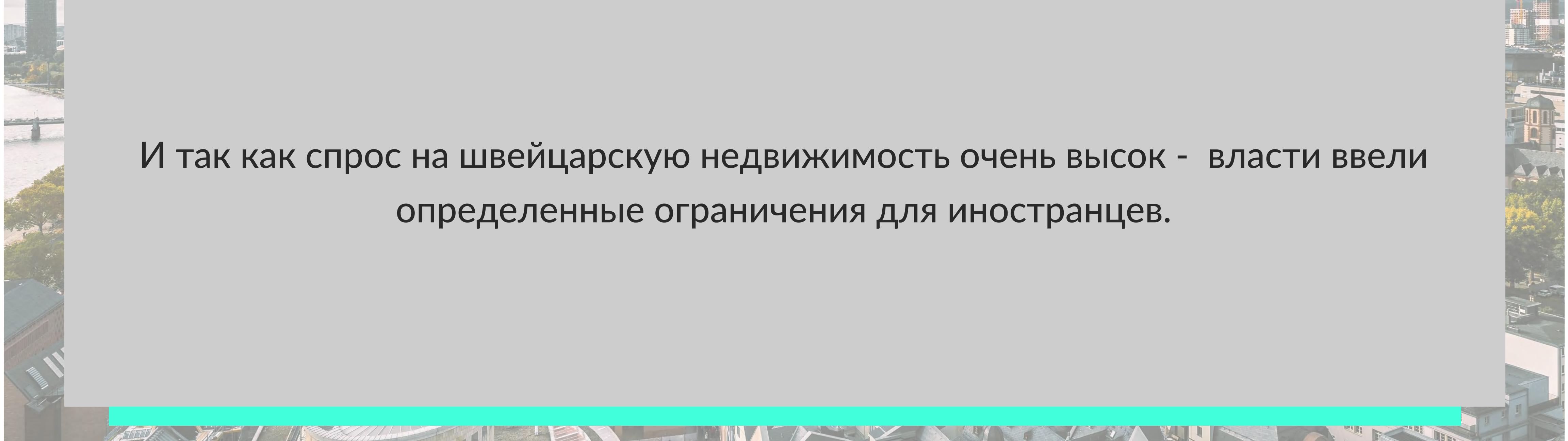
КРОМЕ ТОГО, В АВСТРИИ ДЕЙСТВУЕТ ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ НА ЗЕМЛЮ, ВЕЛИЧИНА КОТОРОГО ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ПО КАДАСТРУ.



## ОСОБЕННОСТИ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЙЦАРИИ



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 ВАРЬИРУЕТСЯ 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

МОВ: +49 17662391191

MAIL: IREN@ESTATE-SERVICE24.DE



**АЛЕКСАНДР УФНАРОВСКИЙ**

CEO Estate-Servive24

МОВ.:+49 1729534807

MAIL: INFO@ESTATE-SERVICE24.DE