

# ДОМ зарубежная недвижимость

## Бремя расходов

### калькуляция

Планируя приобрести недвижимость за рубежом, многие потенциальные покупатели анализируют только цены на жилье и не берут в расчет дополнительные расходы. В частности, различные налоги, сборы и траты на содержание недвижимости, которые могут увеличить цену жилья на 10% и более.

### Налоги и сборы

Первая и самая важная статья расходов — это налоги, гербовые сборы и прочие траты, связанные с приобретением недвижимости и предусмотренные действующим законодательством выбранной покупателем страны.

По словам генерального директора компании МИЭЛЬ-ДРМ Наталья Завалишиной, все налоги и сборы, как правило, едины и для россиян, и для других иностранцев. Однако во всех странах они существенно различаются, и это нужно учитывать.

В частности, налог на приобретение в Германии, по данным эксперта Trano.ru Юлии Кожевниковой, составляет 3,5–5% от стоимости приобретаемого жилья в зависимости от федеральной земли. В Берлине, например, ставка налога составляет 4,5%. Однако при этом владельцам жилья приходится платить ежегодный налог на недвижимость, который, по словам директора департамента зарубежной недвижимости агентства Rentsale Юлии Титовой, невелик, но может быть помножен на коэффициент, который определяется органами управления самих населенных пунктов. Например, налог на квартиру стоимостью €250 тыс. в Мюнхене или Баден-Бадене будет составлять примерно €550 в год, что в шесть раз превышает федеральный тариф.

«Но необходимо заметить, что в случае сдачи объекта в аренду налог оплачивает арендатор», — отметила эксперт.

Налог на приобретение недвижимости в Великобритании заменяет так называемый гербовый сбор, размер которого варьируется с недавнего времени от 3% до 7% в зависимости от стоимости объекта. Но при этом покупателю приходится оплачивать обязательный отчет о состоянии дома, который может обойтись от €250 до €1,5 тыс. в зависимости от возраста и технического состояния приобретаемого жилья. По данным департамента зарубежной недвижимости компании Blackwood, за небольшую квартиру в центре города стоимостью €500 тыс. придется заплатить в общей сложности €214 тыс. сборов и налогов.

Кроме того, в Великобритании, по словам Натальи Завалишиной, владельцы недвижимости, будь то граждане страны или нерезиденты, платят так называемый муниципальный налог, который идет на содержание полиции, пожарных, школ и библиотек. Размер налога зависит от категории, к которой относится недвижимость, соответственно, чем меньше стоимость жи-

лья, тем меньше размер налога, в среднем он составляет от €800 до €3 тыс.

Налог на приобретение недвижимости в Швейцарии варьируется от 0 до 3,3% в зависимости от кантона, в котором покупается жилье. Но на отсутствие налога могут рассчитывать только покупатели жилья в Цюрихе. Кроме того, в Швейцарии любой иностранец вне зависимости от гражданства, может купить либо дом для отдыха в туристической зоне площадью не более 200 кв. м, либо коммерческую недвижимость — и больше ничего.

По словам директора департамента зарубежной недвижимости Chesterton Вера Рукина, австрийское законодательство гласит, что свободно осуществлять покупку и приобретение недвижимости на территории страны может только гражданин Австрийской Республики. Иностранцы, конечно, тоже могут приобрести недвижимость и землю в Австрии, — пояснила эксперт. — Но приобретение недвижимости и земли иностранцами регулируется государством и федеральными землями. Требуется получение разрешения на покупку, и в этом случае к различным категориям иностранцев предъявляются различные требования.

Налог на приобретение недвижимости во Франции один из самых высоких — 5%. Кроме того, по словам директора департамента зарубежной недвижимости агентства Rentsale Юлии Титовой, ежегодно владельцы недвижимости во Франции обязаны платить налог на недвижимость (в среднем €700–1900), налог на проживание, который примерно равен налогу на недвижимость, и обязательство страховать недвижимость. Стоимость страховки, по оценке эксперта, составляет от €300 до €2 тыс. В ближайшее время ситуация может измениться. «Франция сейчас входит в период перемен в связи с приходом нового президента, поэтому я бы ожидала измене-



ний в налоговом законодательстве для элитного сегмента недвижимости, если послушать предвыборные лозунги Франсуа Олланда», — отметила директор департамента зарубежной недвижимости Chesterton Вера Рукина.

А вот в Болгарии налог на приобретение недвижимости составляет 3%, но от кадастровой стоимости, которая, как правило, не превышает 50–70% реальной коммерческой стоимости. Представители компании Chesterton также отметили, что при покупке нового дома или квартиры у строительной компании налог на приобретение заменяется на НДС — 10% от стоимости объекта. В ближайшем будущем власти планируют увеличить его до 12%. В случае с объектами категории «люкс» ставка НДС составляет 20%.

С налогом на приобретение недвижимости в Италии дела обстоят особенно интересно.

Так, человек, покупающий первое жилье, платит фиксированный налог на регистрацию в размере €168. Налог на приобретение второй недвижимости варьируется от 3% до 7%. По словам Юлии Титовой, ежегодные налоги на недвижимость в Италии состоят из самого налога на недвижимость и налога на проживание. «Налог на проживание оплачивается тем, кто занимает жилье в случае аренды, если недвижимость не используется, то его оплачивает собственник», — пояснила эксперт.

Налог на приобретение недвижимости платится только в случае приобретения жилья на вторичном рынке и составляет 6–8%. Если же человек приобретает новостройку, то он должен уплатить НДС в размере 8%. По словам руководителя московского представительства компании Spanishabitat Евгения Редькина, в случае, если покупатель привлекает ипотечные заем-

ные средства на покупку жилья, то его расходы могут вырасти до 9–12% от стоимости недвижимости. «Независимо от проживания владельцы испанской недвижимости платят ежегодный налог в размере 1–2% от кадастровой стоимости объекта», — отметил Евгений Редькин.

Эксперты департамента зарубежной недвижимости компании Blackwood меж тем отметили, что в Испании кадастровая стоимость недвижимости обычно раз в десять меньше рыночной. Однако некоторые специалисты считают, что приобретать жилье в Испании небезопасно. «Я рекомендую очень внимательно относиться к покупке недвижимости в Болгарии и Испании (кроме Мальорки), особенно в сегменте новостроек, так как в этих периферийных странах Европы очень часты случаи банкротства застройщиков», — пояснила Вера Рукина. — Я бы ре-



Электроэнергия — относительно небольшая статья расходов, а обслуживание бассейна может обойтись дороже, чем содержание самого дома. ФОТО АЛЕКСАНДРА КРЯЖЕВА

Страна	Стоимость электроэнергии	Стоимость водоснабжения (1 куб. м)	Стоимость газоснабжения	Средний счет (в мес.)**
Германия	0,15 за 1 кВт	Холодное — 1,76 Горячее — 5	0,06 за 1 куб. м	125,72
Великобритания	62,3 в месяц	От 1,59 В Глазго — 5 Водоотведение — 1,68	0,58 за 1 куб. м	167,6
Швейцария	Дифференцировано	Дифференцировано	Дифференцировано	148,3
Австрия	0,14 за 1 кВт	Холодное — 1,0072	Дифференцировано	158,39
Франция	0,06 за 1 кВт	Холодное — 3	Дифференцировано	101,02
Болгария	0,1 за 1 кВт	Холодное — 0,5	Дифференцировано	70,66
Италия	Абонентская плата 115 в год, или 0,23 за 1 кВт	Холодное — 0,72 Водоотведение — 0,65	Дифференцировано	134,54
Испания	Абонентская плата 15,84 за 2 мес., или 0,08 за 1 кВт	0,16	Дифференцировано Можно заключить контракт на 1 или 2 баллона (42 или 66 соответственно) + замена баллона — 7	84,48
Латвия	0,11–0,15 за 1 кВт	Холодное — 1,23 Горячее — 4	Дифференцировано	74,58
Турция	От 0,2	Холодное — 0,7	Дифференцировано	17–22 за 1 баллон

\*Данные международного агентства недвижимости Gordon Rock, компаний Chesterton и МИЭЛЬ-ДРМ.  
\*\*Данные Trano.ru. Рассчитана средняя плата для среднестатистической квартиры площадью 85 кв. м только за электричество, газ, воду и вывоз мусора.

комендовала покупать только достроенные объекты со всеми разрешительными и юридическими прозрачными документами».

В ближайшей к нам Латвии налог на приобретение заменяет гербовый сбор — 2%, но не более €42,4 тыс. Стоит отметить, что у Латвии есть огромное преимущество по сравнению с другими европейскими странами, а именно возможность получения иностранцем вида на жительство (ВНЖ). Латвия предлагает одну из наиболее удобных схем: при покупке объекта стоимостью от €143 тыс. (или нескольких объектов на эту сумму) можно рассчитывать на получение ВНЖ, — пояснила Наталья Завалишина. — Кроме того, это одна из самых близких к России зон Евросоюза и Шенгена». Но ежегодно владельцам жилых объектов придется платить налог на недвижимость в размере 1,5% от кадастровой стоимости объекта.

По словам Юлии Титовой, два раза в год — в мае в ноябре — платят налог на недвижимость, который составляет 0,3% от стоимости продажи, указанной в свидетельстве собственности на объект жилой недвижимости, владельцы турецкой недвижимости.

«Россияне традиционно любят отдых в Турции, особенно семейный, но далеко не все готовы привязывать себя к этой географии надолго», — отмечает Вера Рукина. — Большую роль тут играют религия, специфика менталитета и большой отрицательный опыт, приобретенный

россиянами за последние 10–15 лет путешествий в эту страну».

В свою очередь, Юлия Кожевникова отметила, что рынок Турции еще недостаточно прозрачен, поскольку там процветает теневая экономика.

### Коммунальные услуги

Помимо различных дополнительных сборов на покупку недвижимости есть еще одна важная статья расходов — оплата коммунальных услуг. У всех стран в этом вопросе свои тарифы и свои правила.

«В развитых странах коммунальные услуги зачастую оказываются дорогими, если не с точки зрения частных компаний, которые в конкурентной борьбе весьма вольно относятся к ценообразованию», — пояснил Станислав Зиньель, президент международного агентства недвижимости Gordon Rock. — Например, в Великобритании насчитывается 28 крупных организаций, осуществляющих водоснабжение. И это значение считается небольшим по сравнению с иными странами ЕС».

Кроме того, в каждой стране есть различные дополнительные услуги, которые обязаны оплачивать владельцы жилья. К примеру, в Испании принято платить коммунальный (содержание придомовой территории), который выливается в €150–200 в год. Причем туда не входят услуги урбанизации (уборка подъездов и т. д.), которые обойдутся еще порядка €520 в год. А еще в Испании установить себе стационарный телефон могут только те, кто имеет ВНЖ.

Услуги урбанизации в Италии будут стоить от €200 за квартиру экономкласса и могут достигать €5 тыс. за виллу премиум-класса. А в Болгарии предусматривается дифференцированная плата за содержание придомовой территории в жилых комплексах.

Средний ежемесячный платеж за услуги ЖКХ в Австрии составляет €150–350, в Швейцарии — €150–200, а в Великобритании один только телевизор обойдется в €160 в год.

А любители курортной недвижимости в любой стране мира вообще рискуют попасть на большую сумму только из-за одной роскоши — бассейна. Эксперт в области международных инвестиций в недвижимость Игорь Индриков заметил, что мало кто задумывается о том, сколько будет стоить его содержание. «Если мы возьмем курортную недвижимость, например, в Испании, то содержание дома в 150 кв. м обойдется в €1,5–2 тыс. в год. Казалось бы, немного. Но это расходы без учета бассейна», — рассказывает эксперт. — Оказывается, содержание бассейна может стоить его владельцу до €5 тыс. в год! То есть в три раза больше, чем содержание всего объекта».

Покупка недвижимости в любой другой стране мира сопряжена с определенными расходами. Так что, не имея на руках достаточного количества средств и не просчитав дальнейшие расходы на обслуживание и содержание жилья, не стоит очертя голову бросаться за покупкой.

Мария Луккина

### Налоги и сборы

Страна	Налог на приобретение	Регистрационный сбор	Гербовый сбор	Нотариальный сбор	НДС	Прочие	Средний расход (€)*
Германия	От 3,5% до 5%	0,2–0,5%	—	0,6–1,5%	—	—	4,3–7 тыс.
Великобритания	—	—	От 3% до 7%	—	—	0,04% до 0,15%	3,34–9,15 тыс., включая отчет о состоянии дома
Швейцария	От 0 до 3,3%	0,25%	—	От 0,02% до 1%	—	—	0,27–4,55 тыс.
Австрия	3,5%	1%	—	€120 без НДС	—	—	От 4,62 тыс.
Франция	5%	От 4,99% до 5,09%	—	1% + НДС	—	От 0,2% до 1%	11,19–12,09 тыс.
Болгария	3% от кадастровой стоимости, которая, как правило, составляет всего 50–70%	От 0,1% до 1,5%	От 0,1% до 1,5%	От 0,1% до 1,5%	10–20% (первичный рынок)	Муниципальный налог 2%, регистрация 0,01%	3,18–4,41 тыс.
Италия	€168 для 1 объекта, от 3% до 7% для 2 объектов	—	—	1–2,5%	10–20%	—	14,168–15,500 тыс.
Испания	6–8%	От 0,5% до 2%	—	—	8% (первичный рынок)	—	6,5–10 тыс.
Латвия	—	0,5%	2%, но не более €42,4 тыс.	0,5%	—	€20 (канцелярская пошлина)	От 3 тыс.
Турция	1,5%	От 0,1% до 1%	0,75%	От 0,1% до 1%	—	—	2,45–4,25 тыс.

\*Расчет для квартиры стоимостью €100 тыс. на вторичном рынке.

## Последние квартиры по отличной цене

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. ИПОТЕКА.

ПОСЛЕДНИЕ МЕТРЫ  
В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!

М Кунцевская

Е. Будановой 5  
улица

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09 564 88 78