

ДОМзарубежная недвижимость

В обмен на Москву

Жить в Москве — дорогое удовольствие. Владельцы собственного налаженного бизнеса, не требующего присутствия в офисе, а также те, кто работает удаленно по найму, все чаще приходят к мысли о том, что неплохо было бы покинуть слишком шумный, вечно стоящий в пробках огромный город и переехать куда-нибудь, где поспокойнее. За те же деньги, которые можно выручить от продажи или сдачи в аренду собственной квартиры.

— переезд —

Куда едем

Опрос экспертов по зарубежной недвижимости, проведенный корреспондентом «Ъ-Дома», показал, что чаще всего для переезда москвичи выбирают пять европейских стран: Испанию, Германию, Великобританию, Францию и Болгарию. «Если сдавать квартиру в Москве, то на эти деньги вполне реально жить в Европе какое-то время», — считает партнер компании Chesterton Екатерина Тейн. По мнению эксперта, нормальный прожиточный минимум без изысков, включая аренду жилья, составляет от €1,5 тыс. до €2,5 тыс.

Московская недвижимость хоть и не самая дорогая в мире, все же дает возможность размышлять у глобуса, выбирая страны и города для переезда из весьма немаленького списка. Не принимая во внимание элитные квартиры и суперэкономкласс, возьмем для примера нечто среднее. Например, двухкомнатную квартиру в сталинском доме на Кутузовском проспекте. Или такую же на Ленинском в новом жилом комплексе бизнес-класса. Или трехкомнатную в Крылатском в обычной 17-этажке.

Примерная стоимость такого жилья составит около 16 млн рублей, что равно €365 тыс. или \$500 тыс. Если сдавать подобную квартиру в аренду, то ежемесячно за нее можно получать от 50 тыс. до 70 тыс. рублей в зависимости от общего состояния, качества мебели и технологической оснастки. «За эти деньги вы гарантированно арендуете недвижимость среднего уровня в любой из указанных стран», — считает Татьяна Бураковская, генеральный директор Golden Brown real estate.

Посмотрим, во что же выльется обмен московской сутолоки на спокойную, размеренную жизнь среди европейцев. Сколько стоит жилье в тех самых популярных странах, что выгоднее — сдавать здесь и снимать там или сразу продавать и на новом месте покупать? Какие налоги придется платить и сколько, например, стоит подстричь газон перед домом? Обо всем этом мы попросили рассказать наших экспертов.

Испания: сплошные налоги

Испанский рынок жилья по-прежнему в депрессии, однако коррекция цен теперь не отпугивает, как дватри года назад, а скорее притягивает покупателей. Например, в Валенсии, лидирующей среди других регионов по падению цен на жилье, одни только россияне за последние два года вложили в покупку домов и квартир более €1 млрд. И это немало, поскольку такие инвестиции поддерживают рынок на плаву, считают аналитики «Сфера Групп».

И тем не менее, прежде чем решиться на покупку дома или квартиры в Испании, удостоверьтесь в том, что через год-два вам не надо будет их продавать. «Снижение цен в этой стране будет продолжаться, как минимум, еще полтора года», — уверен управляющий инвестициями в недвижимость Игорь Индриксон.

Однако не покупать жилье значит не иметь вида на жительство. Вернее, его можно получить и другими



Французское законодательство благоприятно к иностранцам, приобретающим недвижимость, зато налоги очень высоки

путями, только значительно дороже: суммы вложений начинаются от €1 млн. «Покупка дома или квартиры гарантирует выдачу вида на жительство сроком на два года с последующим продлением, если вы ничего не нарушали и все еще являетесь собственником жилья», — рассказывает Елена Юргенева, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS. А если вы уже получили такой документ, то обязаны находиться на территории Испании более шести месяцев в году, иначе вид на жительство утрачивается, добавляет эксперт.

Другое дело, что на полмиллиона евро можно купить не одну квартиру, а несколько, особенно если знать, где покупать. Игорь Индриксон приводит примеры: на Коста-дель-Соль квартира с двумя спальнями выставлена за €120 тыс., в Коста-Бланке есть предложения за €55 тыс. и даже ниже. Новую виллу с бассейном и тремя спальнями предлагают за €220 тыс. А если уйти метров на 200–400 от побережья, то точно такая же выставлена за €170 тыс.

От нескольких объектов вполне можно получать неплохой арендный доход. Но стоит учесть, что сдавать в аренду купленный объект получается не сразу и не всегда. Кроме того, если вы сами не живете, например, в квартире, то, значит, теоретически можете быть арендодателем. Местные власти, по всей видимости, хорошо ориентируются в ценах на рынке найма жилья, поскольку обязаны иностранцев вносить 2% от потенциальной арендной платы, даже если они не сдают недвижимость. А если потенциальный доход превратится в реальный, то в городскую казну придется платить уже 25% от него.

При покупке дома или квартиры кроме комиссии риэлтора покупатель оплачивает услуги нотариуса и регистрационный сбор в размере 0,5–2,0% от стоимости объекта, а также НДС, причем последний варьирует от 10% (при заключении сделок с новостройками) до 21% (в случае покупки земли под строительство или коммерческого объекта). При покупке вторичного жилья оплачивается налог на передачу прав собственности, который составляет от 6% до 7%.

Став собственником, надо будет платить муниципальный налог на недвижимость, который в зависимости от региона, составляет от 0,4% до 1,166% от кадастровой стоимости. (Типичная сумма, которую платят владельцы недвижимости в Испании, варьируется от €200 до €800 в год, говорит Юлия Кожевникова, эксперт портала Tranio.Ru.

Немало в Испании и других налогов кроме тех, которые платят собственники жилой недвижимости. Достаточно провести в стране суммарно более 183 дней в году, как вы становитесь налоговым резидентом независимо от того, есть ли у вас ВНЖ, и с этого момента обязаны платить подоходный налог. Его ставки варьируются от 15% до 45% по принципу: чем больше доход — тем выше процент.

Если говорить об аренде, то доход от московской квартиры позволяет снимать довольно просторные апартаменты либо ограничиться небольшой студией, чтобы иметь дополнительные деньги на расходы. Средние ставки по аренде жилой недвижимости на испанском побережье, по данным портала fotosasa.es, могут составлять от €4,8/кв. м в месяц в Артеixo до €12,3/кв. м в Сан-Себастьяне.

Германия: страна арендаторов

Разговор практически с любым экспертом о покупке жилья в Германии начинается с фразы: «Большинство немцев не владеют квартирами и домами, в которых живут, а арендуют их». По разным оценкам, к арендаторам относятся от 60% до 80% жителей страны. Именно поэтому приобретать здесь жилую недвижимость можно не только для себя, но и для долгосрочных инвестиций. Ориентировочная доходность, правда, невысока — около 4% годовых. Но зато спрос стабилен, арендаторы есть всегда.

Правда, приходится иметь в виду, что такие покупки, сколько бы денег в них ни было вложено, не являются основанием для получения вида на жительство в соответствии с законом «О пребывании иностранцев», говорит Елена Юргенева. ВНЖ можно получить, открыв в стране собственный бизнес, создавая рабочие места или инвестируя капитал с целью получения прибыли именно в Германии.

Если проблем с ВНЖ нет, можно решиться на переезд и покупку квартиры или дома. Однокомнатная



Покупка квартиры в Германии даст небольшой, но стабильный доход

квартира в Берлине обойдется в сумму от €60 тыс. А за €500 тыс. можно приобрести в собственность отличную квартиру 100 кв. м в Шарлоттенбурге — центральном районе немецкой столицы — или небольшую квартиру в самом престижном районе Грюневальде. В более отдаленных от центра районах можно приобрести дом с тремя спальнями комнатами.

Покупка недвижимости облагается налогом на приобретение недвижимости. За его уплату несут ответственность оба участника договора купли-продажи, но, как правило, платит его покупатель. Налоговая ставка составляет 3,5% от цены объекта. Услуги нотариуса обойдутся в 1,5–2% от стоимости, комиссия агентства — от 3,5% до 7%.

Кстати, покупая недвижимость, приготовьтесь владеть ею подольше. Если продавать объект раньше, чем через десять лет, необходимо уплачивать спекулятивный налог, ставки которого доходит в некоторых случаях до 45% от стоимости объекта. А вот если объект находился в собственности десять лет и более, налог вообще не взимается.

Собственники недвижимости ежегодно оплачивают поземельный налог, размер которого составляет в среднем от 2,6% до 3,5% от оценочной стоимости земельного участка, на котором расположено жилище. «Например, для двухкомнатной квартиры данный налог составит от €70 до €100 в год», — подсчитала Татьяна Бураковская.

Аренда двух- или трехкомнатной квартиры в Мюнхене, одном из самых дорогих городов Германии, обойдется от €1,2 тыс. до €1,6 тыс. в месяц. Берлин дешевле — €1–1,5 тыс. в месяц, говорит Екатерина Тейн. В небольших городках можно найти неплохие предложения еще дешевле.

Великобритания: не только Лондон

Чаще всего, говоря о недвижимости Великобритании, упоминают элитные особняки, расположенные в престижных районах столицы, стоимость которых исчисляется миллионами фунтов стерлингов. И это притом, что 70% всех покупок приходится на относительно недорогие объекты, замечает Авалиани Варден, руководитель направления зарубежной недвижимости Wellhome.

Например, если минимальная стоимость квартиры с одной спальней на подступах к центру начинается от €500 тыс., или \$750 тыс., то на окраинах Лондона такая же недвижимость обойдется уже в €200–400 тыс., или \$450–600 тыс. А в Оксфорде можно купить квартиру на 11–15% дешевле, чем в Лондоне. Еще один студенческий центр, Кем-

бридж, порадует еще более низкими ценами: здесь квартира площадью 86 кв. м с личным садом в престижном жилом комплексе обойдется в €235 тыс., или \$372 тыс.

Надо сказать, что владение недвижимостью в Великобритании не предоставляет каких-либо визовых льгот и право на постоянное проживание. Однако для владельцев жилья в этой стране и членов их семей упрощено получение многократных британских виз на срок от двух и более лет, говорит Елена Юргенева.

Традиционный гербовый сбор при покупке жилья не взимается, если объект стоит менее €125 тыс. Для более дорогих объектов он составляет от 1% до 3%. Регистрация покупки в реестре — приблизительно 0,1%.

Месячная стоимость аренды квартиры с одной спальней в Лондоне начинается от €2,5 тыс., или \$3 тыс., если она расположена близко к центру города. На окраинах столицы аналогичная недвижимость обходится уже в €1 тыс., или \$1,5 тыс. в месяц.

Франция: попасть легко — владеть дорого

Французское визовое законодательство — одно из самых благоприятных по отношению к покупателям недвижимости. Приобретая недвижимость в этой стране, собственник получает постоянную въездную визу, рассказывает госпожа Юргенева. А если обладатель квартиры будет находиться на территории Франции более шести месяцев в год, то он может получить вид на жительство. Можно получить и ПМЖ: для этого необходимо инвестировать во французскую экономику от €150 тыс. Если инвестиции составят более €1 млн, процесс получения постоянного вида на жительство сократится до полугода.

Стоимость квартиры в Париже в одном из самых дешевых округов, как, например, 10-м, 19-м и 20-м, на сегодняшний день составляет примерно €600 тыс., а в престижных районах, таких, как 5-й, 6-й или 7-й округа, отсчет начинается от €1 млн, говорит Авалиани Варден. Заметим, что маленькую квартиру в одном из условно «плохих» районов города можно приобрести и за €100 тыс. При этом расходы по сделке обойдутся в 6–7% от стоимости объекта, если он относится к вторичному рынку, и 2–3% — если к первичному.

Французские налоги, которые относятся к владению недвижимостью, многочисленны, причем многие из них в текущем году были пересмотрены в сторону повышения. «Правительство хочет, чтобы иностранцы платили такие же налоги, как и местные жители», — говорит Елена Юргенева. Поэтому решено распространить социальные сборы CSG и CRDS, взимаемые с прибыли резидентов, также на выходцев из других стран. Ставка этих налогов составя-

ет 15,5% — именно настолько вырастут расходы иностранцев на операции с недвижимостью в стране.

Помимо основного налога на недвижимость, ставка которого составляет €6–13 за 1 кв. м в год, есть также налог на проживание, который, кстати, платят не только собственники, но и арендаторы жилья. Например, за право проживать в Париже платят от €5 до €25 за 1 кв. м в год. А если в квартире никто не живет больше года, то собственнику придется платить налог на пустующую недвижимость — это 12,5% от кадастровой стоимости, причем начиная со второго года — 25%. Не облагается им только меблированная курортная недвижимость — аналог наших дач. Покупателям новостроек, правда, гарантирован приятный бонус: в первые пять лет владения своей недвижимостью они освобождаются от всех налогов, утверждает Юлия Кожевникова.

Что касается аренды, то разброс цен даже в Париже весьма существенный. Студию на окраине можно снять и за €400, а вот на подступах к центру города квартира с одной спальней стоит уже от €800 в месяц.

Болгария: дешево и сезонно

Одна из самых небогатых стран Евросоюза, Болгария (по данным национального Института социальных исследований, около четверти всех семей живут здесь за чертой бедности), в то же время и самая дешевая. Кроме того, здесь практически отсутствует языковой барьер: многие болгары до сих пор неплохо говорят по-русски.

По свидетельству эксперта «Сфера Групп» Натальи Снегиревой, местный рынок недвижимости выходит из стагнации: в 2013 году объемы сделок с жильем выросли на 20–25%, причем большинство из них опять совершают именно наши соотечественники. Несмотря на то что ликвидным болгарское жилье станет еще нескоро, такие инвестиции легко объяснимы: апартаменты на побережье здесь стоят от €40 тыс., а есть объекты и дешевле. Причем покупка недвижимости неформально от стоимости дает право оформить временный вид на жительство сроком на пять лет, а затем и ПМЖ. Правда, до его получения необходимо платить €1 тыс. в год за нахождение в стране.

Пенсионеры могут получить ВНЖ по упрощенной процедуре, если купят или арендуют жилье на длительный срок, а также документально докажут, что их пенсия превышает болгарский прожиточный минимум. В этом году он равняется €108.

Налоги в Болгарии невысоки, говорит Елена Юргенева. Даже в элитном комплексе ставка составляет около €200 в год. А вот стоимость аренды зависит от местности. На побережье в курортный сезон, который длится с мая по октябрь, апартаменты сдаются в основном на короткие сроки и цены могут доходить до €100 в сутки, свидетельствует Авалиани Варден. Те собственники, которые соглашаются сдать надолго, запрашивают за качественное жилье в курортных зонах от €500 в месяц. А вот если отказаться от мысли жить в доме с окнами на море, то квартиру можно снять и за €100 в месяц.

Эксперты сходятся в одном: прежде чем продавать московскую недвижимость и переезжать в другую страну, стоит присмотреться к ней. Сделать это проще всего, если получить визу на достаточно долгий срок и арендовать квартиру. Тогда перестанешь чувствовать себя туристом и начинаешь вживаться в роль эмигранта.

Марта Савенко

4-х комнатные квартиры по 175 тысяч рублей за М²

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. ИПОТЕКА.

ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!

Кунцевская

Е. Будановой 5

Улица

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09

564 88 78

РЕКЛАМА