

Приобретение недвижимости

Швейцария является одной из самых привлекательных для жизни стран мира. Политическая и экономическая стабильность, природа и климат, безопасность и относительно низкие налоги делают её идеальным местом для проживания. Благодаря возможности фиксированного налогообложения, низким налогам на наследство, а также гарантиям личной безопасности и неприкосновенности частной жизни, Швейцарию выбирают местом своего жительства многие знаменитости и состоятельные люди.

автор Кирилл Троянов



Кирилл Троянов

Швейцарский федеральный закон о приобретении недвижимости иностранцами – таково полное название закона Lex Koller – изначально был разработан для того, чтобы защитить Швейцарию от неконтролируемого приобретения недвижимости иностранцами. Иностранные инвестиции в недвижимость Швейцарии довольно значительны, и, несомненно, она является одной из самых привлекательных для жизни стран мира. В конце 50-х годов швейцарцы начали выражать беспокойство в связи с ростом продаж недвижимости иностранцам. В результате в 1961 году федеральное правительство приняло закон, ограничивающий покупку недвижимости иностранцами. Нынешние дискуссии по поводу отмены этого закона вызваны тем, что, по мнению правительства, закон более не нужен, за исключением нескольких курортных районов, и должен быть отменен, а его отмена станет хорошим стимулом к дальнейшему развитию экономики Швейцарии.

Новая концепция

Отмена закона Lex Koller должна будет сопровождаться внесением изменений в Закон о территориальном планировании, который ограничивает интенсивную застройку в некоторых районах Швейцарии. Спрос на загородные дома очень высок. Чтобы предотвратить неконтролируемый рост предложения в этих районах, федеральное правительство предлагает принять новые меры по планированию, которые помогут избежать негативных побочных

эффектов активного строительства загородных домов в курортных районах. Такое решение обоснованно считается менее дискриминационным, чем существующий закон Lex Koller. Как только новые меры по планированию будут приняты, вопрос, кому принадлежат загородные дома, иностранцам или гражданам Швейцарии, потеряет всякое значение.

Кроме того, федеральное правительство считает, что после внесения соответствующих изменений, Закон о территориальном планировании поможет сохранить существующие и создать новые рабочие места и увеличить объем предложения жилья, сдаваемого в аренду. Дополнительным преимуществом станет и отмена административных процедур, обязательных сегодня по закону Lex Koller при покупке недвижимости иностранцами. Законодательная процедура, которую федеральное правительство инициировало в ноябре 2005 года, ещё далека до завершения. На данном этапе политические партии и другие заинтересованные группы влияния высказали свою точку зрения касательно предложенного законопроекта. У швейцарских демократов, «Зелёных» и других экологических объединений возникли при этом серьёзные возражения. Демократы даже поручили своим лидерам в случае необходимости инициировать референдум против принятия закона об отмене Lex Koller. Следующим этапом должно стать обсуждение законопроекта в федеральном парламенте, однако, в повестку дня текущей парламентской сессии этот вопрос не внесён. Как бы то ни было, федеральное правительство заявило, что отменит закон Lex Koller только через три года после вступления в силу поправок к Закону о территориальном планировании. Другими словами, если поправки в Закон о территориальном планировании будут внесены в 2007 году и в том же году вступят в силу, закон Lex Koller отменят не раньше 2010 года.



Опасаясь, что ограничения, которые в настоящее время закон Lex Koller налагает на иностранцев, заинтересованных в приобретении жилой недвижимости в Швейцарии, будут полностью сняты, некоторые коммуны начали скупать участки земли, чтобы сохранить их для местных жителей. Другие ещё в 2005 году заявили об ограничении строительства загородных домов на их территории. Так, в районе Санкт-Морица количество ежегодно строящихся загородных домов будет сокращено на четверть. В других коммунах, например, в Церматте, местные власти даже наложили запрет на покупку загородных домов иностранцами. Следствием таких мер стало ослабление конъюнктуры рынка и рост цен на недвижимость.

И всё же, несмотря на то, что закон Lex Koller всё ещё в силе, сегодня в курортных районах можно наблюдать активное строительство, ведущееся иностранцами. Это явление не ново. Дело в том, что действующий закон ограничивает покупку недвижимости иностранцами, но не строительную деятельность. Поэтому в некоторых районах, особенно на привлекательных горнолыжных курортах, активно возводятся загородные дома, причём большинство таких домов пустует большую часть года (так называемые «холодные кровати»). Федеральное правительство надеется, что Закон о территориальном планировании после внесения в него поправок решит создавшуюся проблему успешнее, чем Lex Koller.



Покупка недвижимости – ситуация сегодня

Как правило, иностранные граждане, получившие вид на жительство в Швейцарии, могут приобретать недвижимость в собственность при условии, что будут использовать её как основное место жительства (есть и исключения, как, например, «право на пребывание категории В», выдаваемое студентам). Сняты и ограничения на жилую площадь, хотя вся недвижимость и по сей день не должна превышать 3000 кв. м. Также остается в силе норма, согласно которой недвижимость должна приобретаться на имя покупателя. Если иностранный гражданин откажется от постоянного места жительства в Швейцарии, он может, тем не менее, сохранить свою недвижимость. При определенных ограничительных условиях жильё под непостоянное место жительства можно также приобретать без получения разрешения, в отличие от покупки загородных домов, на приобретение которых требуется обязательное разрешение. В отношении загородных домов применяется система квот. Максимальная разрешенная площадь объекта недвижимости – 200 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м.

Каждый кантон получает свою квоту, в рамках которой выдаются разрешения на приобретение недвижимости. Кроме того, загородные дома можно приобретать только в местах, определенных кантонами как туристические курорты. Распределение квот и выдача разрешений в разных кантонах, равно как и в коммунах одного кантона, сильно отличаются. И кантоны, и коммуны могут вводить более жесткие ограничения.

Для получения разрешения на приобретение недвижимости необходимо обратиться в органы власти соответствующего кантона. Разрешение вступает в силу только при условии, что федеральные и кантональные органы власти, уполномоченные его обжаловать, не воспользовались этим правом, либо 30 дневные сроки подачи апелляции истекли (таким образом, общий срок

Изменения на швейцарском рынке недвижимости

Процедуры, предусмотренные законом Lex Koller, были упрощены в 2000 году, в частности, после подписания двусторонних соглашений между Швейцарией и ЕС. После того, как правила для граждан ЕС и Европейской зоны свободной торговли (EFTA) были смягчены и теперь во многих случаях позволяли лицам, проживающим в Швейцарии или возле её границ, покупать недвижимость без получения соответствующего разрешения, концепция закона Lex Koller больше не соответствовала принципам, одобренным Швейцарией и Евросоюзом. Поэтому большинство политических партий и кантонов поддерживают отмену Lex Koller. Тем не менее, пересмотр Закона о территориальном планировании заставит кантоны определить в планах застройки районы и населенные пункты, где необходимо будет принять специальные меры для контролирования числа загородных домов.

для обжалования разрешения составляет 60 дней: 30 дней для федеральных властей и 30 дней для кантональных.

Процедура заключения сделки

В большинстве кантонов, как только стороны договариваются об условиях покупки и, в случае если это потребуется, о возможной схеме финансирования, проверкой законности сделки и её оформлением будет заниматься местный нотариус. Он проверит, действительно ли продавец владеет недвижимостью, имеет ли покупатель право на приобретение этой недвижимости и ясны ли для сторон условия сделки. Деньги выплачиваются нотариусу, который рассчитывается с продавцом только после того, как смена владельца будет должным образом зарегистрирована в земельном кадастре. (Следует отметить, что передача неофициальных доплат является в Швейцарии уголовным преступлением.) Для иностранного гражданина, заинтересованного в покупке загородного дома на горнолыжном курорте, например, таком, как Вербье кантона Вале, процедура приобретения недвижимости займет от шести месяцев в случае приобретения новой недвижимости) процедура приобретения недвижимости на вторичном рынке может достигать нескольких лет (если продавцом является гражданин Швейцарии), учитывая ограниченное число выдаваемых разрешений.

Ограничения

В некоторых кантонах местные власти ставят определенные дополнительные условия при выдаче разрешения на покупку загородного дома иностранцу. Например, владельца могут обязать использовать жильё как минимум три недели в году или же запретить ему сдавать дом в аренду более 11 месяцев в году. Сегодня в кантоне Вале иностранец не имеет права перепродать загородный дом другому иностранцу в течение десяти лет с момента покупки (но при этом может сразу же перепродать дом гражданину Швейцарии). Вероятно, такие ограничения останутся и в будущем.

Ограничения, налагаемые законом Lex Koller, затрудняют покупку жилой недвижимости иностранцами в инвестиционных целях. С другой стороны, Lex Koller снял ограничения для иностранцев на покупку коммерческой недвижимости, которую сейчас можно приобретать без предварительного разрешения.

Кредиты и стоимость

Стандартный кредит, выдаваемый швейцарскими банками на покупку загородного дома, составляет 60–65% стоимости недвижимости по оценке банка. При этом нужно учитывать, что порой оценка банка существенно отличается от цены, заявленной продавцом. В качестве гарантии может использоваться ипотека, возможны и другие варианты.

Ежегодные расходы на поддержание и обслуживание недвижимости могут быть различными в зависимости от коммунальных служб и их тарифов. Если загородный дом сдают в аренду, то доход от аренды полностью или частично покрывает эти расходы. Сдачу дома в аренду можно поручить местным агентам, у которых в этих вопросах богатый опыт. Они возьмут на себя решение всех административных и организационных вопросов. •



© 2006 Wetag Consulting



Необходимо учитывать, что содержание данной статьи носит исключительно общий характер. В каждом конкретном случае вам потребуется консультация независимого эксперта. Автор не берет на себя никаких обязательств в связи с публикацией данной статьи.

Кирилл Троянов

Адвокат

Ответственный партнер отдела по отношениям с Россией,
Secretan Troyanov Женева • www.secretantroyanov.com

Выражаем особую благодарность:

Представленное недвижимое имущество можно приобрести у специалистов по продаже элитной недвижимости Wetag Consulting эксклюзивный партнер Christie's Great Estates
www.wetag.ch