

РУКОВОДСТВО ПО ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В
ШВЕЙЦАРИИ



Содержание

Покупка недвижимости в Швейцарии	2
Ограничения на приобретение недвижимости в Швейцарии	4
Налоговые последствия получения вида на жительство и налог на наследство	5
Покупка дома для отдыха нерезидентами	6
Покупка коммерческой недвижимости	7
Финансирование и структурирование сделок по покупке	8
Процедура приобретения недвижимости в Швейцарии	9
Покупка недвижимости в Швейцарии	10
Контактные данные	12

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЙЦАРИИ

Причины интереса клиентов к недвижимости в Швейцарии могут быть самые разные – это образ и качество жизни, приобретение дома для отдыха или для постоянного проживания, получение образования, переезд в деловых целях, инвестиции и безопасность.

Настоящий документ был составлен в форме руководства для потенциальных покупателей недвижимости в Швейцарии. Руководство не отменяет необходимости получения Вами индивидуальных юридических консультаций и не имеет договорного эффекта.



Различные причины приобретения недвижимости влекут за собой разные последствия – не только в отношении налоговой и юридической стороны вопроса, но и применительно к вопросам наследования, финансового структурирования и распределения активов. В дополнение к этому, расходы на приобретение, владение и продажу отличаются в каждом конкретном случае.

Одними из главных причин долгосрочных инвестиций в швейцарскую недвижимость являются политическая, правовая и экономическая стабильность Швейцарии, а также стабильный швейцарский франк (CHF). В дополнение к этому следует назвать высокое качество жизни в Швейцарии

с ее низким уровнем преступности, выдающимися строительными достижениями, превосходным образованием и отличными медицинскими учреждениями.

Процедура приобретения, владения и продажи недвижимости и налоговые последствия преимущественно регулируются на кантональном и общинном уровнях.

Информация, использованная в руководстве, была подготовлена для нас Transforma consulting в качестве введения в эту сложную юридическую систему. На практике каждая индивидуальная сделка должна быть проанализирована, исходя из местных законов и правил, и в этом Вам понадобится помощь экспертов.



2. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЙЦАРИИ

В соответствии с федеральным законом о приобретении недвижимости гражданами других государств (также известным как закон "Lex Koller"), покупка жилой недвижимости в Швейцарии для иностранцев ограничена. Основываясь на двусторонних соглашениях между ЕС и Швейцарией, швейцарские законы облегчают процесс покупки жилой недвижимости для граждан Евросоюза. В кратком изложении, жилая недвижимость может быть приобретена на следующих условиях:

Запрещена	Покупка недвижимости за пределами установленных зон для отдыха иностранцами-нерезидентами
Система квот	Покупка дома для отдыха лицами без вида на жительство
Нет ограничений	Покупка жилой недвижимости гражданами стран-членов ЕС/ЕАСТ с видом на жительство (типа В или С)
Один дом в качестве основного места жительства	Покупка жилой недвижимости гражданами третьих стран (не входящих в ЕС) с видом на жительство (типа В)
Без ограничений	Покупка жилой недвижимости гражданами третьих стран (не входящих в ЕС) с постоянным видом на жительство (типа С)
Без ограничений	Коммерческая недвижимость

3. НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО И НАЛОГ НА НАСЛЕДСТВО

3.1 Отличия вида на жительство для граждан стран-членов ЕС и граждан третьих стран

Как отмечалось во второй части данного руководства, в Швейцарии нет ограничений на покупку жилой недвижимости гражданами стран-членов ЕС, обладающими видом на жительство типа В или С. Для покупки жилой недвижимости в дополнение к основному месту жительства гражданам третьих стран необходимо дожидаться получения постоянного вида на жительство (типа С).

3.2 Покупка и продажа недвижимости резидентами

За исключением кантонов Цюрих и Швиц, все кантоны облагают покупную цену или налоговую стоимость недвижимости налогом на передачу собственности. В большинстве кантонов покупатель оплачивает налог на передачу собственности, но в некоторых налог оплачивается в размере 50% каждой из сторон либо полностью одной стороной согласно договору купли-продажи. Налог на передачу собственности рассчитывается по-разному в каждом кантоне и может варьироваться в пределах от 0.5% до 3%. В дополнение к этому, большинство кантонов взимают пошлину земельного реестра в несколько десятых процента от покупной цены. В исключительных случаях эта пошлина может достигать 1%. В некоторых случаях нотариус оценивает свои услуги в зависимости от затраченного времени, в других гонорар составляет несколько десятых процента от покупной цены. Традиционно, весь гонорар за услуги агентства оплачивается продавцом кроме случаев, заранее оговоренных сторонами, а также при подписании покупателем мандата на поиск недвижимости, обеспечивающего индивидуальную услугу поиска.

3.3 Налоговые последствия получения вида на жительство

В общем, по швейцарским законам лицо, получившее вид на жительство (типа В), приобретает и статус налогового резидента Швейцарии – это одно из налоговых последствий.

По швейцарскому налоговому законодательству доходы и богатство по всему миру облагаются налогом в Швейцарии и должны декларироваться. Все налоги взимаются на федеральном, кантональном и общинном уровнях, налоговые ставки прогрессивны и варьируются в каждой общине. Нижняя граница максимальных ставок подоходного налога держится на уровне около 20%, а верхняя граница – на уровне около 42%.



Дополнительно к доходам по всему миру, налогами облагается условная стоимость аренды швейцарской недвижимости – она рассматривается в качестве дохода в Швейцарии. С другой стороны, из налогооблагаемого дохода вычитаются расходы на содержание и техническое обслуживание недвижимости и процентные платежи по ипотечным кредитам.

Движимые активы по всему миру и недвижимость в Швейцарии облагаются кантональными и общинными налогами на богатство. Налог на богатство взимается, исходя из суммы чистых активов, соответственно, ипотечные кредиты и иные займы вычитаются из налоговой стоимости активов. Чистые активы облагаются прогрессивной ставкой налога, которая может достигать своего максимального уровня в 0.1%-1%, в зависимости от кантональных и общинных налоговых ставок.

3.4 Единовременный налог

В отношении лиц, не являющихся гражданами Швейцарии и не осуществляющих в Швейцарии оплачиваемой трудовой деятельности, многие кантоны рассчитывают налоговую базу, исходя из арендной стоимости швейцарского жилья (как правило, она равна семикратному размеру годовой арендной платы) и затрат на проживание, не учитывая всемирный доход клиента. Более того, для предоставления единовременного налога налоговые органы требуют, чтобы минимальное налоговое бремя составляло не менее CHF 120 000 – в тех случаях, когда налоговая стоимость недвижимости относительно невелика. Так называемый единовременный

налог (Pauschalbesteuerung, forfait fiscal, tassazione globale) оспаривается на федеральном и кантональном уровне и может быть отменен в ближайшие годы после федерального референдума в 2015 году.

3.5 Порядок наследования для резидентов Швейцарии

Если жилье в Швейцарии рассматривается швейцарским международным налоговым и частным правом в качестве основного места жительства, порядок наследования устанавливается по швейцарским правилам и налоговому законодательству. В соответствии со швейцарским наследственным правом к родственникам применяются принудительные правила наследования. Швейцарское международное частное право предусматривает для иностранцев возможность отказаться от этой опции в тех случаях, когда завещание попадает под другое регулирующее законодательство.

Налоги на наследство и дарение в настоящее время взимаются только на кантональном и общинном уровне. В большинстве кантонов налоги не взимаются с супругов и прямых нисходящих наследников. Налоговое законодательство в некоторых кантонах не предусматривает налога на дарение и/или наследство, в других кантонах устанавливается налог на дарение и наследство в размере около 40% для лиц, не связанных родственными узами. В 2014 или 2015 годах будет проведен референдум, на котором швейцарское население сможет проголосовать за отмену кантональных налогов на наследство в пользу федерального налога в размере 20% на наследство свыше 2 миллионов CHF.

4. ПОКУПКА ДОМА ДЛЯ ОТДЫХА НЕРЕЗИДЕНТАМИ

4.1 Условия

По закону «Lex Koller» при покупке дома для отдыха учитываются следующие факторы:

- ♦ Разрешение покупки соответствующими компетентными органами
- ♦ Только в пределах границ туристической общины (деревни)
- ♦ В рамках ежегодной квоты для каждого кантона/общины (деревни)
- ♦ Только для частного использования. Владелец может сдавать недвижимость в аренду только отдельными периодами, непостоянно.
- ♦ Жилая площадь не должна превышать 200 кв. м. (иногда может быть одобрена площадь до 250 кв. м.)
- ♦ Земельная площадь участка не должна превышать 1000 кв. м. (иногда может быть одобрена площадь до 1500 кв. м.)

Во всей Швейцарии в год выдается только 1500 разрешений на покупку дома для отдыха нерезидентами. Швейцарское правительство устанавливает региональные квоты с учетом туристических объектов, новых недвижимых объектов и количественного соотношения земли. Кантоны Вале, Гривон, Берн, Тичино и Во получают от 140 до 330 разрешений на каждый, остальные кантоны – менее 100.

Если покупатель/продавец недвижимости приобрел ее как иностранец по системе квот, новое разрешение не потребуется, и покупка не будет входить в квоту, установленную на этот год.

4.2 Налоговые последствия покупки

Налоговые последствия покупки и продажи жилой недвижимости поясняются в разделе 3.2.

4.3 Налоговые последствия владения домом для отдыха

В Швейцарии общинные или кантональные власти производят ежегодную оценку каждого объекта недвижимости. Это делается для того, чтобы установить условную арендную стоимость имущества для определения налоговой ставки и налоговой стоимости для налога на богатство. Владение недвижимостью в Швейцарии влечет за собой личную ответственность владельца в отношении подоходного налога и налога на богатство, связанных с этим объектом. Обычно дома для отдыха облагаются налогом, который основывается на

условной стоимости аренды имущества и налоговой стоимости по ставке, применимой к доходам и богатству по всему миру. В целях упрощения процесса налоговые органы могут согласиться на применение максимальной налоговой ставки без декларации всемирных доходов и богатства. Налоговые ставки такие же, как и у швейцарских налоговых резидентов (см. 3.3). Некоторые кантоны устанавливают единовременный налог на дома для отдыха. Как правило, процентные платежи по ипотечным кредитам и затраты на содержание и техническое обслуживание не вычитаются.

4.4 Налоговые последствия продажи

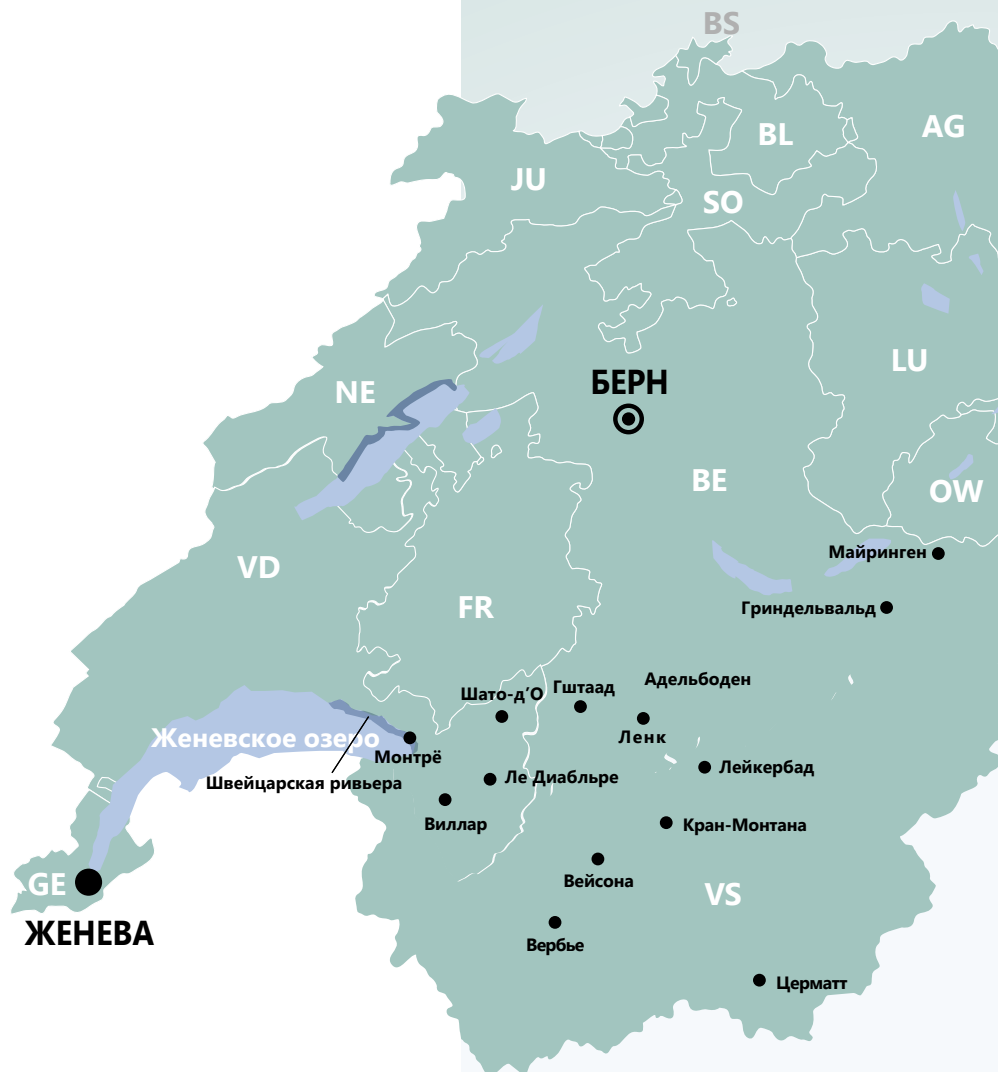
В некоторых кантонах продажа разрешается только по истечении минимального срока владения (обычно 5 лет). Прирост стоимости капитала облагается налогом на кантональном, а в некоторых кантонах, также и на

общинном, уровнях. Ставка налога прогрессивная и зависит от объема реализованного капитала и срока владения, варьируясь в пределах от 10%-50%.

4.5 Наследование дома для отдыха

Так как разрешение на приобретение недвижимости нерезидентом дается объекту недвижимости, а не лицу, по закону «Lex Koller» получение нового разрешения не требуется для дарения или наследования, если получатель не является владельцем другого дома для отдыха в Швейцарии.

Наследство умершего, который был резидентом за рубежом, большей частью не подчиняется швейцарским законам наследования. Однако, для того, чтобы изменить право собственности,





Основные туристические регионы Швейцарии

Французская часть

- ♦ Шато-д'О
- ♦ Кран-Монтана
- ♦ Ле Дьяблере
- ♦ Монтрё/Вевер
- ♦ Вербье
- ♦ Виллар
- ♦ Вейсона
- ♦ Нёвшатель

Немецкая часть

- ♦ Адельбоден
- ♦ Андерматт
- ♦ Ароза
- ♦ Давос
- ♦ Энгельберг
- ♦ Флимс/Лакс
- ♦ Гриндельвальд
- ♦ Гштаад
- ♦ Клостерс
- ♦ Ленк
- ♦ Ленцерхайде
- ♦ Лейкербад
- ♦ Майринген
- ♦ Понтрезина
- ♦ Самедан
- ♦ Скуоль
- ♦ Санкт-Моритц
- ♦ Веггис
- ♦ Венген
- ♦ Церматт
- ♦ Цуоц

Итальянская часть*

- ♦ Аскона
- ♦ Локарно
- ♦ Лугано
- ♦ Моркоте

*В этом регионе возможна покупка нерезидентами. Пожалуйста, обратитесь за информацией по интересующим направлениям.

может быть применено швейцарское законодательство о недвижимости. В дополнение, недвижимость в Швейцарии облагается кантональным налогом на наследство (индивидуальном в каждом случае, пожалуйста, воспользуйтесь консультацией специалистов).

4.6 Ограничения на строительство новых домов для отдыха с 1 января 2013 года

В марте 2012 года референдум швейцарского населения (по так называемой инициативе Франца Вебера) установил ограничение на строительство новых домов для отдыха. В туристических регионах оно не должно превышать 20% от участков под застройку в общине.

На данный момент более 500 туристических общин превышают этот уровень. В результате чего

перестали выдаваться разрешения на новое строительство кроме того, что предназначено для постоянных резидентов. Потенциально, в ближайшие 5 лет это может привести к повышению стоимости домов для отдыха из-за их нехватки в будущем.

5. ПОКУПКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Покупка коммерческой недвижимости иностранцами не подлежит ограничениям, поэтому для покупки не требуется вид на жительство или разрешение. Объект недвижимости может использоваться как для деловых нужд владельца, так и для сдачи в аренду. Коммерческая недвижимость

может приобретаться в исключительно инвестиционных целях.

Расходы и процедуры, связанные с покупкой коммерческой недвижимости и жилой недвижимости, достаточно похожи. Возможны (а иногда и рекомендуются в налоговых, юридических и наследственных целях) инвестиции при посредстве швейцарских или иностранных компаний, трастов и фондовых структур.



6. ФИНАНСИРОВАНИЕ И СТРУКТУРИРОВАНИЕ СДЕЛОК ПО ПОКУПКЕ

6.1 Активы или ссуда

Один из возможных способов финансирования сделки – это покупка за наличные. Швейцарские банки обычно выдают ипотечные кредиты в размере до 80% от стоимости объекта недвижимости по итогам проводимой ими оценки. Для покупки элитного жилья и домов для отдыха, как правило, предоставляется ипотечное кредитование размером до 60%. В Швейцарии один из самых низких в Европе уровней процентных ставок.

6.2 Покупка через структуры – Швейцарскую компанию, иностранное предприятие или траст/фонд

Покупка дома для отдыха разрешена только напрямую собственнику-бенефициарию. Семейная пара может приобрести только один дом для отдыха в Швейцарии. Покупка дома для отдыха разрешается детям старше 18 лет за счет собственных средств.

Жилая недвижимость для основного места жительства обычно покупается напрямую лицами с видом на жительство «В» и «С». В определенных случаях юридическим собственником объекта недвижимости может выступать швейцарское или иностранное юридическое лицо, но главным собственником-бенефициарием должен быть обладатель вида на жительство «В» или «С». Возможна покупка через траст или фонд при условии, что собственник-бенефициарий структуры имеет право владеть недвижимостью в Швейцарии. Коммерческая и жилая недвижимость для инвестиций часто приобретается при использовании швейцарского или иностранного юридического лица. Выбор структуры и ее юрисдикции главным образом зависит от резидентства собственника-бенефициария, финансирования и временных рамок инвестиций.





7. ПРОЦЕДУРА ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЙЦАРИИ

7.1 Этапы покупки

На первом этапе покупатель должен проанализировать, может ли приобретаемый объект недвижимости считаться домом для отдыха или только основным местом жительства, для которого требуется вид на жительство (см. раздел 4).

Для приобретения дома для отдыха следует подать заявление на покупку в соответствующие компетентные органы. В зависимости от того, осталась ли квота на текущий год, разрешение может быть выдано через несколько месяцев или, возможно, в следующем году, если квота на текущий год исчерпана.

Покупка недвижимости для основного места жительства может быть осуществлена только по получении вида на жительство.

Если подано заявление на покупку дома для отдыха или заявление на вид на жительство, на первом этапе процесса покупки можно подписать письмо о намерении или предварительный договор о покупке между продавцом и покупателем. Как правило, такой вид контракта подразумевает ограничение во времени и продавцу выплачивается залоговый депозит для резервирования.

7.2 Документы, необходимые для процедуры покупки

Для легализации договора о покупке нотариусу потребуются следующие документы:

- ♦ Разрешение кантона на покупку дома для отдыха
- ♦ Вид на жительство для основного места жительства

- ♦ Подтверждение из швейцарского банка о финансировании покупки
- ♦ Паспорт собственника-бенефициария
- ♦ Доверенность, дающая нотариусу право удерживать из покупной цены расходы и налоги по сделке

7.3 Сроки

В зависимости от требуемых заявлений, покупка может быть завершена в течение 2-6 месяцев. Право собственности передается только после регистрации нового владельца в земельном реестре.

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЙЦАРИИ

Ниже приведены три примера покупки, владения и продажи недвижимости в Швейцарии. В каждом кантоне, а в некоторых кантонах и в каждой общине, расходы различаются. Более того, налоги и расходы могут различаться для резидентов и нерезидентов. Налоги на доходы и богатство прогрессивны и отличаются в разных кантонах и общинах. Три приведенных примера носят ориентировочный характер для иллюстрации действия разных систем.

ПОКУПАТЕЛЬ	ВЛАДЕЛЕЦ	ПРОДАВЕЦ
КОЛОНИ (ЖЕНЕВА)	РЕЗИДЕНТ В КОЛОНИ	ПОКУПКА В КОЛОНИ
Расходы по сделке • Нотариальные расходы общая сумма: 2.145% • Налог на передачу собственности: 3% • Регистрация права собственности в земельном реестре: 0.25% • Прочие расходы: CHF 1000.- • Регистрация ипотечного кредита или его передачи: 1% от суммы кредита	Ежегодные расходы (Для недвижимости, оцениваемой в CHF 10 м) • Условная арендная стоимость CHF 300000 (арендная плата CHF 25000/месяц) облагается налогом вместе с другими доходами по максимальной налоговой ставке около 40%. • Налоговая стоимость в CHF 10 м облагается налогом вместе с остальным богатством по максимальной налоговой ставке около 1%	Расходы по сделке (Для недвижимости с покупной ценой CHF 10 м) • Комиссионные агентства • Налог на прирост капитала: максимально 50% - при владении сроком менее 2 лет, 0% - после 25 лет владения
ЦУГ (ЦУГ)	РЕЗИДЕНТ В ЦУГЕ	ПОКУПКА В ЦУГЕ
Расходы по сделке • Нотариальные расходы: максимально CHF 3300 (как правило, на условиях оплаты 50/50 с каждой стороны) • Налог на передачу собственности: максимально CHF 6000 • Регистрация ипотечного кредита или его передачи: максимально CHF 4500	Ежегодные расходы (Для недвижимости, оцениваемой в CHF 4 м) • Условная арендная стоимость CHF 144000 (арендная плата CHF 12000/месяц) облагается налогом вместе с другими доходами по максимальной налоговой ставке около 21%. • Налоговая стоимость в CHF 2.8 м облагается налогом вместе с остальным богатством по максимальной налоговой ставке около 0.27%	Расходы по сделке (Для недвижимости с покупной ценой CHF 4 м) • Нотариальные расходы: максимально CHF 3300 (как правило, на условиях оплаты 50/50 с каждой стороны) • Налог на передачу собственности: как правило, оплачивается покупателем • Налог на прирост капитала: максимально 60% (при владении сроком менее 1 года), минимально 10% (после 25 лет владения)
ЛУГАНО (ТИЧИНО)	ДОМ ДЛЯ ОТДЫХА	ПОКУПКА В ЛУГАНО
Расходы по сделке • Нотариальные расходы: 2% (как правило, на условиях оплаты 50/50 с каждой стороны) • Налог на передачу собственности: 1.1% • Регистрация ипотечного кредита или его передачи: максимально 2%	Ежегодные расходы (Для недвижимости, оцениваемой в CHF 3 м) • Условная арендная стоимость CHF 84 000 (арендная плата CHF 7000/месяц) облагается налогом по максимальной налоговой ставке около 34%. • Налоговая стоимость в CHF 2.25 м облагается налогом по максимальной налоговой ставке около 0.6%	Расходы по сделке (Для недвижимости с покупной ценой CHF 3 м) • Услуги юриста: 2% (как правило, на условиях оплаты 50/50 с каждой стороны) • Налог на передачу собственности: как правило, оплачивается покупателем • Налог на прирост капитала: максимально 31% (при владении сроком менее 1 года), минимально 5% (после 20 лет владения)



Данная информация была подготовлена компанией Transforma Ltd для Knight Frank LLP в январе 2014 года. Информация не является официальной юридической или налоговой консультацией и не может быть использована в этом качестве. Если Вам необходима консультация в Вашем индивидуальном случае, пожалуйста, обратитесь к авторам руководства.

ШВЕЙЦАРСКАЯ СЕТЬ ОФИСОВ KNIGHT FRANK

Женева
Цюрих
Лугано
Ньон
Лозанна
Нёвшатель
Хорген
Шур (для Санкт-Моритца и Давоса)
Виллар
Вербье
Кран-Монтана



Анна Миронова

Департамент зарубежной
недвижимости Knight Frank

Тел. +74959810000

Моб. +79032318023

anna.mironova@ru.knightfrank.com

 @KFInternational
KnightFrank.com

Важно

1. Вы полагаетесь на содержание на свой страх и риск: Данная информация является только руководством по процедуре покупки в Швейцарии, она не является окончательной и не может рассматриваться в качестве профессиональной консультации. Вся информация используется на свой страх и риск. В соответствии с действующими правовыми нормами мы не несем ответственности за любые ошибки и любые убытки в результате любого использования или ссылки на информацию в содержании. Так как общий обзор подготовлен на основе информации, предоставленной швейцарскими юристами, руководство не является официальным мнением Knight Frank ни в каком отношении. 2. Независимые консультации: Во всех случаях Вы должны воспользоваться индивидуальной независимой консультацией выбранных Вами специалистов. При подготовке данного руководства мы не предполагаем и не намереваемся установить любые консультативные или профессиональные отношения. Мы не обладаем соответствующими разрешениями Управления по финансовому регулированию и надзору на регулируемые виды деятельности. 3. Интеллектуальная собственность: © Knight Frank LLP 2013. Все права защищены. Любое копирование, изменение или воспроизведение данного руководства в целом или его части возможно только при получении предварительного письменного разрешения со стороны Knight Frank LLP. 4. Общие сведения: Knight Frank LLP является товариществом с ограниченной ответственностью, зарегистрированным в Англии за номером OC305934. Наш юридический адрес – 55 Бейкер Стрит, Лондон, W1U 8AN, где Вы можете найти список всех партнеров. 5. Члены глобальной сети Knight Frank LLP: Ссылки на Knight Frank могут относиться (или включать) к любым Членам глобальной сети Knight Frank. Термин «Члены сети» относится к Knight Frank LLP и прямым дочерним компаниям, предоставляющим услуги в Великобритании, а также к международной сети отдельных, независимых организаций и практик, предоставляющих услуги за рубежом. Ни один из Членов сети не уполномочен представлять или создавать обязательства от имени другого Члена сети. Ни один из Членов сети, ведущий деятельность под именем Knight Frank (включая Knight Frank LLP), не несет ответственности за действия или упущения любого другого Члена сети.

transformaconsulting

Решение деловых и налоговых вопросов за рубежом

Aline Denereaz

Швейцарский сертифицированный
налоговый эксперт & lic. lur.

Партнер

Тел. в Цюрихе +41 43 222 58 42

Тел. в Женеве +41 22 700 86 68

Aline.denereaz@transforma.ch

Transforma.ch