

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЙЦАРИИ



JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

АВГУСТ 2019

Вид на жительство

Чтобы купить жилую недвижимость в Швейцарии, вы должны быть резидентом этой страны и иметь вид на жительство категорий В или С. Важное уточнение: вид на жительство категории В не позволяет приобретать несколько объектов недвижимости.

В некоторых регионах, которые считаются туристическими, объекты недвижимости могут приобрести и иностранцы-нерезиденты, так как эти объекты считаются загородными домами. Перед тем, как договориться о просмотре недвижимости, агент должен убедиться, что клиент соответствует необходимым критериям.

Швейцарцы или иностранцы, имеющие вид на жительство (В/С)

Только гражданин Швейцарии или иностранец с видом на жительство категории В или С может приобрести недвижимость в качестве основного места жительства или загородного дома.

Тем не менее, в основном месте жительства необходимо проживать как минимум 6 месяцев в году, а в загородном доме – как минимум 3 недели в году.

Если иностранец покупает земельный участок, настоятельно рекомендуется построить там дом в течение года после покупки.

Иностранец без вида на жительство

Для покупки загородного дома требуется разрешение. После приобретения такой дом нельзя продать в течение 5 лет. Иностранцы-нерезиденты могут приобрести только один объект недвижимости с участком площадью 1000 м² и жилой площадью до 200 м².

Важно знать, что эти же правила применимы к детям старше 20 лет, не живущих с родителями и желающим получить доступ к собственности.

Однако существует возможность приобретения участка без ограничений по размеру, если вы покупаете его в новом туристическом жилом комплексе. Этот новый вариант предлагается на рынке недвижимости в кантоне Вале.

Нормы/Стандарты для застройки

Новый закон, известный как Lex Weber, ограничивает строительство загородных домов на курортах, чтобы сохранить красоту горнолыжных объектов.

Тем не менее, можно построить недвижимость на участке, для которого разрешение на строительство уже получено, или обновить уже существующую собственность. Если вы обновляете загородный дом, расположенный в таком районе, то можно увеличить площадь недвижимости на 30%.

Можно снести строение, но его нужно восстановить в том же месте. При покупке нового дома необходимо внести аванс в размере 10%, затем оплатить 30% во время земляных работ/закладки фундамента, 30% при укладке крыши и оставшиеся 30% при передаче ключей

Финансирование

Агент должен убедиться, что клиент имеет достаточно средств для приобретения недвижимости, и перенаправить его к банковским специалистам, которые рассмотрят ситуацию и подберут наилучший вариант ипотечного финансирования.

Недвижимость стоимостью менее 2 500 000 швейцарских франков: с точки зрения финансирования банки требуют 20% от суммы, половина которой должна поступать из наличных сбережений, а вторая половина может быть перечислена через пенсионный фонд. Оставшиеся 80% будут финансироваться банком в виде ипотеки.

Тем не менее, ипотечное финансирование не должно превышать 33% дохода лица или пары, совершающих покупку.

Стоимость объекта должна погашаться минимум на 1% в год, пока задолженность не составит 66% от стоимости недвижимости.

Недвижимость стоимостью свыше 2 500 000 швейцарских франков: банк может запросить первоначальный взнос до 40%. Это зависит от финансового положения будущего покупателя.

Для оплаты ипотечного кредита нет ограничений по сроку. Нужно выплачивать банковские процентные ставки каждые 3 месяца и минимум 1% от общей суммы каждый год. Для резидентов Швейцарии 50% от стоимости покупки должны быть оплачены до 60 лет. Чтобы выбрать привлекательные проценты, рекомендуется рассмотреть несколько банков.

Выбор нотариуса

После того, как финансовое положение подтверждено и обе стороны достигли соглашения об окончательной стоимости, покупатель должен уполномочить нотариуса подписать акт продажи в случае полной оплаты и покупки в кредит. Все продажи в Швейцарии осуществляются через нотариуса.

Чтобы забронировать недвижимость, на счет Ассоциации нотариусов Вале необходимо внести минимальную сумму в размере 10% от стоимости покупки, которая будет храниться на счете до завершения продажи. Нотариус подготовит акт купли-продажи и предложит дату его подписания. Оставшиеся 90% должны быть оплачены при подписании акта продажи или же при сдаче объекта, если он находится на стадии строительства. Нотариальные и регистрационные сборы составляют примерно 5% и должны быть оплачены покупателем.

После получения акта купли-продажи, подписанного обеими сторонами, Земельный кадастр регистрирует его, и покупатель становится новым владельцем недвижимости на законных основаниях. Нотариальные сборы, включая пошлину за оформление перехода права собственности и другие налоги, составляют примерно 5% от стоимости продажи.

Третья сторона может представлять как покупателя, так и продавца.

Различные договоры купли-продажи недвижимости

Продать можно разными способами.

Окончательная продажа: прямая продажа.

Обязательство по продаже: предварительный договор на заключение договора купли-продажи недвижимости в будущем. Такой акт подписывается, когда некоторые важные данные контракта еще не установлены.

Продажа в кредит: продажа, при которой передача права собственности и уплата стоимости откладываются. Такая продажа позволяет покупателю подготовить средства, а продавцу – спланировать свой переезд.

Оплата

Покупатель должен оплатить аванс у нотариуса до подписания акта купли-продажи. Обычно он составляет 10% - 20% от стоимости продажи. Остаток нужно оплатить в день подписания окончательной продажи или передачи права собственности в случае продажи в кредит

НДС

Швейцарский НДС составляет 7,7%.

Комиссия агентств недвижимости в Швейцарии

Комиссию агентства должен оплачивать владелец, за редким исключением. Комиссия агентства в кантоне Во обычно составляет 3% - 5% от стоимости продажи + НДС, в зависимости от региона и типа договора, подписанного с владельцем.

Техническая диагностика

Кантональный энергетический сертификат для зданий (СЕСВ®) одинаков для всей Швейцарии и является обязательным при смене владельца в некоторых кантонах, включая кантон Во.

Ответственность за сертификат несет владелец, он должен предоставить его при подаче акта продажи в Земельный кадастр. Стоимость сертификата составляет примерно 800 швейцарских франков за дом на одну семью.

Его цель состоит в том, чтобы показать эффективность конструкции здания, а также количество необходимого для строения электричества, когда оно используется в обычном режиме.

По потребляемой энергии здания делятся на категории от А (очень энергоэффективно) до G (мало энергоэффективно). Таким образом, вы как владелец можете получить объективную оценку энергоэффективности вашего дома. Кроме того, СЕСВ® предоставляет оценку потенциала для улучшения энергоэффективности конструкции и техники здания.

Налог на доход от прироста капитала

Когда владелец продает недвижимость, расположенную в кантоне Во, то продажа облагается налогом на прибыль.

Операции с недвижимостью не облагаются этим налогом в случае наследования (налог откладывается до следующей налогооблагаемой операции, такой как продажа).

Нотариус подсчитывает сумму налога и добавляет ее к стоимости продажи.

Если владелец продал свое основное жилье и планирует своевременно reinvestировать свою прибыль в покупку нового основного жилья, он может получить выгоду от нового оборота.

В кантоне Во налог взимается по шкале убывающих ставок в зависимости от количества лет владения, а именно:

До 1 года	30%
1 года - 2 года	27%
2 года - 3 года	24%
3 года - 4 года	22%
4 года - 5 года	20%
5 года - 6 года	18%
6 года - 7 года	17%
7 года - 8 года	16%
8 года - 9 года	15%
9 года - 10 года	15%
10 года - 11 года	14%
11 года - 12 года	14%
12 года - 13 года	13%
13 года - 14 года	13%
14 года - 15 года	12%
15 года - 16 года	12%
16 года - 17 года	11%
17 года - 18 года	11%
18 года - 19 года	10%
19 года - 20 года	10%
20 года - 21 года	9%
21 года - 22 года	9%
22 года - 23 года	8%
23 года - 24 года	8%
24 года и больше	7%



JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

САМЫЕ ЛУЧШИЕ ТРАНЗАКЦИИ
ИМЕЮТ ОДНУ ПОДПИСЬ



JOHN TAYLOR MONTREUX
Avenue du Casino 32
1820 Montreux
Switzerland
+41 79 510 40 08
montreux@john-taylor.com