



"РБК-Недвижимость" продолжает рассказывать о том, как приобрести недвижимость в той или иной стране. Тема сегодняшней публикации - **недвижимость в Германии**.

Преимуществ проживания для россиян в Германии много: это и удобное транспортное сообщение, объясняющееся географической близостью с Россией, и огромная русская диаспора, развитая сеть русских магазинов и фирм и, разумеется, просто высокий уровень жизни.

Дополнительные расходы при покупке недвижимости в Германии (в % от стоимости объекта):

- налог на приобретение - 3,5-4,5% (4,5%, если недвижимость в Берлине);
- нотариальный сбор - около 1,5%;
- оплата процентов риэлтору - от 3,5% до 7,14%.

Налоги и расходы на содержание недвижимости в Германии:

- налог на недвижимость - 0,5-1,5% от стоимости объекта недвижимости;
- страховка - 200-500 евро в год;
- электричество - 0,15 евро/кВт.
- вода - 2,73 евро за 1 куб. м;
- вывоз мусора, уборка территории и другие услуги - 1,50-2,00 евро за 1 кв. м.

Внимание: Приобретение недвижимости в Германии не гарантирует права на постоянное проживание. Но наличие недвижимости является важным аргументом при рассмотрении такого рода заявлений. Наличие недвижимости в Германии является преимуществом при выдаче въездной визы в какую-либо из стран Европы или кредитовании в каком-либо из европейских государств.

Ограничений на покупку недвижимости в Германии не имеется.

Процедура приобретения

Граждане Российской Федерации могут приобретать недвижимость в Германии без каких-либо ограничений. Процедура приобретения следующая:

1. После выбора объекта недвижимости происходит так называемая резервация сделки (объект снимается с продажи).
2. Документы о сделке передаются на оформление государственному нотариусу. Составляется договор купли-продажи. Договор о сделке с недвижимостью можно подписать лично или по доверенности (договор подписывается сторонами одновременно у одного нотариуса). Оригинал договора остается у нотариуса, а у сторон соглашения - копии.
3. Открытие трастового счета. Оплата недвижимости возможна при переводе средств продавцу на счет либо посредством трастового счета нотариуса (эта схема более популярна у иностранцев). Во втором случае схема заключается в открытии счета нотариусом, благодаря которому и проводятся необходимые денежные операции. Воспользоваться счетом может только нотариус.
4. Переход прав собственности. Передача прав собственности может быть произведена первого числа следующего месяца или сразу на следующий день после сделки.
5. Регистрация прав собственности на недвижимость. После сделки необходимо получить справку из финансовой службы. Если обременений по данному объекту недвижимости нет, нотариус подает заявку для окончательной регистрации поземельным судом.
6. Получение выписки из Поземельной книги - основного подтверждения прав собственности на недвижимость в Германии.

Наша справка

Строительство жилого фонда в Германии ведется не очень активно. Немцы не любят покупать квартиры, они предпочитают их арендовать - это позволяет быть мобильным человеком, не привязанным к одному месту. А вот старость жители Германии предпочитают проводить в собственном доме.

Благодаря вышеперечисленным факторам, вложения в недвижимость Германии гарантировано с точки зрения получения дохода от сдачи в аренду.

Наталья Завалишина, специально для "РБК-Недвижимости"