



- 1. Почему Эстонию нужно рассматривать как перспективный регион для приобретения недвижимости?
- 2. Какую недвижимость может купить в Эстонии нерезидент и какую не может?
- 3. Дает ли приобретение недвижимости в Эстонии какие-либо преимущества в плане долгосрочных виз и вида на жительство?
- 4. Что дает регистрация бизнеса в Эстонии русским предпринимателям? Основные правила, основные выгоды. Условия аренды или покупки офисной недвижимости.
- 5. Покупка доходной недвижимости в Эстонии (коммерческая недвижимость + жилая для сдачи в аренду). Какие объекты наиболее интересны в плане окупаемости инвестиций?
- 6. Расходы на содержание недвижимости каковы? Налоги, коммунальные и Другие платежи.
- 7. Общая схема покупки недвижимости в Эстонии, организация расчетов, расходы на оформление сделки.
- 8. Приобретение каких объектов недвижимости наиболее рискованно?
- 9. Кредитование нерезидентов ипотечное и, возможно, альтернативное (включая рассрочки и ссуды от застройщиков.

Основные правила, ставки, размер кредита, требования к заемщикам.

10. Примеры предлагаемой недвижимости в Эстонии.

Почему Эстонию нужно рассматривать как перспективный регион для приобретения недвижимости?

Приобретая недвижимость в Эстонии, Вы

- получаете мультивизу в эту страну и имеете возможность беспрепятственно передвигаться в Шенгенском пространстве
- реально получаете то, о чем многие только мечтают - домовладение в приморском европейском городе (или курортном месте) с отличной экологией и многовековой культурой и историей
- несомненна привлекательность расположения
 Эстонии 4 часа от Петербурга или 10 часов от
 Москвы делают минимальными затраты на
 поездку и позволяют использовать недвижимость
 в Эстонии как место семейного отдыха на
 выходные, праздники или отпуск, «второе
 жилье», место ведения бизнеса



Кроме того:

- Низкие цены на недвижимость!
- Оптимизация налогообложения !
- Возможность льготного кредитования!

Приобретение недвижимости в Эстонии пока является одним из самых выгодных и приятных вложений денег!

Какую недвижимость может купить в Эстонии нерезидент и какую не может?

Ограничения для нерезидентов на приобретение недвижимости:

- запрет на продажу на земли некоторых островов и приграничных зон.
- запрет на продажу иностранцам лесных угодий площадью свыше 10 га.

Дает ли приобретение недвижимости в Эстонии какие-либо преимущества в плане долгосрочных виз и вида на жительство?



Владелец недвижимости в Эстонии и все члены семьи получают мультивизу в Шенгенскую зону и, следовательно, право беспрепятственное передвижение в странах Евросоюза.

Что дает регистрация бизнеса в Эстонии русским

предпринимателям? Основные правила, основные выгоды.

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ФОРМЫ КОМПАНИЙ

- Акционерное общество (AS)
- Товарищество с ограниченной ответственностью (OÜ)

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭСТОНСКИЙ КОМПАНИИ

- Устав (Põhikiri)
- В-карта (B-kaarti koopija)
- Учредители/акционеры компании
- Уставный капитал
- Органы управления
- Коммерческий регистр

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ КОМПАНИЙ В ЭСТОНИИ

- Ставки основных налогов в Эстонии:
 - подоходный налог с предприятий 0%
 - социальный налог 33%
 - налог с оборота (VAT) 20%

 - подоходный налог с дивидендов 21/79 налог по безработице с зарплаты работника от 0.3% до 0.6% (применяется в отношении резидентов Эстонии)
 - земельный налог, налог с азартных игр, таможенный сбор, акцизы, налог на тяжеловесные транспортные средства
- Срок регистрации около 1 месяца
- Документы компании
- Коммерческий Регистр (Äriregister)
- Акции только с номинальной стоимостью. Акции на предъявителя запрещены.
- Валютный контроль отсутствует
- Конфиленциальность



Что дает регистрация бизнеса в Эстонии русским предпринимателям?(продолжение)

- На эстонскую компанию легко открыть счет в эстонском банке
- Практически все банки предоставляют возможность удаленного управления счетом и имеют русскоговорящий персонал
- Торгово-промышленная палата заверяет прайс листы и экспортные декларации
- В эстонском законодательстве нет ограничений на какое-либо соотношение собственного и акционерного капитала (правило тонкой капитализации). Таким образом, фирма в Эстонии может получить от своего пайщика неограниченный по величине заем, что позволит ей выводить полученную прибыль в виде ежегодной выплаты процентов
- Эстония никогда не попадала в «черные списки»
- Компании-резиденты Эстонии пользуются налоговыми договорами во избежание двойного налогообложения, заключенными с целым рядом стран: Австрия, Армения, Бельгия, Белоруссия, Великобритания, Венгрия, Германия, Голландия, Дания, Ирландия, Исландия, Испания, Италия, Канада, Казахстан, Китай, Латвия, Литва, Люксембург, Мальта, Молдова, Нидерланды, Норвегия, Португалия, Польша, Румыния, Словакия, Словения, США, Турция, Украина, Финляндия, Франция, Хорватия, Чехия, Швейцария, Швеция

Покупка доходной недвижимости в Эстонии (коммерческая недвижимость + жилая для сдачи в аренду)

В период с августа по октябрь цена аренды жилой площади выросла в среднем на 10% и составляет в:

 Старом городе
 7 EUR за м2

 Центр и Кадриорг
 6,5 EUR м2

 Спальный район
 5 EUR м2

Цена аренды коммерческой площади также выросла за последние два месяца существенно и составляет в центе 6,5 – 20 EUR м2

Расходы на содержание недвижимости каковы?

Налоги, коммунальные и другие платежи



- Налог на жилую недвижимость отсутствует
 - Налог на землю колеблется от 0,1 до 2,5 % налогооблагаемой стоимости недвижимости, размер которой зависит от места расположения и определяется местным муниципалитетом. Передача прав собственности на землю предполагает уплату гос.пошлины в размере 0,2-0,4 % стоимости сделки.
 - Коммунальные платежи составляют: учитывая, что в стране довольно прохладно, отопление жилья станет обязательной статьей расходов. В месяц для 3-комнатной квартиры оно обойдется примерно в 80 EUR, а прочие коммунальные услуги, куда входят электроэнергия, газ, телефон и телевидение примерно в EUR 100.

Общая схема покупки недвижимости в Эстонии, организация расчетов, расходы на оформление сделки

Иностранные граждане приобретают недвижимость в Эстонии точно на тех же условиях, что и граждане Эстонии. Для оформления сделки необходимо присутствие продавца, покупателя и, если продавец или покупатель состоят в браке, их супругов, которые в любом случае, даже если не являются собственниками, должны дать свое согласие на сделку. Договор купли-продажи подписывается обеими сторонами у нотариуса

Нотариусы в Эстонии - высококвалифицированные юристы, именно через них проходят все сделки с недвижимостью. Нотариус сам оформляет и проверяет договор на наличие каких-либо обременений и ограничений, так как имеет свободный доступ к реестру.

На последнем этапе нотариус отправляет договор на регистрацию в Земельный реестр Эстонии. Полноправным собственником недвижимости покупатель становится только после внесения изменений в реестр, о чем он получает уведомление по почте. Регистрация обычно занимает от одного до трех месяцев.

Процедура покупки иностранцем недвижимости в Эстонии несложна и может осуществляться как напрямую покупателем, так и через посредника - риэлтора.

Вначале стороны составляют проект соглашения о купле-продаже, с которым идут к нотариусу. Нотариус проверяет договор на соответствие требованиям закона и несет впоследствии ответственность перед обеими сторонами. Все нотариальные услуги оказываются только по предварительной записи. Как правило, срок ожидания приема — от двух недель до месяца. В течение 15 дней после завершения сделки нотариус обязан сообщить о ней в Реестр зданий. Процедура заверения контракта может затянуться на несколько недель.

Все сделки осуществляются в присутствии нотариуса, который предварительно запрашивает выписку из Реестра зданий, подтверждающую права собственника на продаваемое жилье.

Приобретение каких объектов недвижимости наиболее рискованно?

Объекты старого жилого фонда, находящиеся в спальных районах города.

Кредиты



Ипотечные кредиты выдаются под 3-5% годовых в евро на срок до 40 лет.

Но воспользоваться такими услугами местных банков иностранцам не удастся, поскольку они — только для резидентов. Выходом из ситуации может стать система лизинга. При лизинге квартира или дом принадлежат банку и переводятся в собственность покупателя только после выплаты всей суммы займа. При такой схеме банки охотнее дают ссуду и не задают лишних вопросов об уровне зарплаты и легальности доходов.

Стандартная форма лизинга в Эстонии:

- не менее 20% собственных средств на первоначальный взнос,
- срок погашения долга 5-30 лет,
- проценты 7-9%,
- если у нерезидента есть поручитель резидент Эстонии с действующими доходами наличие, которых он может подтвердить в банк.

Примеры предлагаемой недвижимости в Эстонии

1. Покупка недвижимости для отдыха

Здесь возможны варианты, исходя из предпочтений покупателя

А) Хутора

Вариант для тех, кто не ставит задачу отдыхать обязательно рядом с морем, кому тесно на шести сотках, мы предлагаем варианты хуторов. Можно купить подобный хутор в трех часах езды от Питера с полутора гектарами земли, домом, хозяйственными пристройками, баней и отсутствием ограничений для ваших строительных фантазий по ценам от 20 тыс.евро

Примеры:

Название	Площадь	Площадь	Общая цена	Краткое описание
объекта	земельного участка	дома	ЕВРО	
хутор	1200	85	25 850	Количество комнат: 3 Двухэтажный кирпичный дом зимнего проживания, утепленный, ТВ, удобное месторасположение, на участке красивые сосны.

Б) Дачу, коттедж, таунхаус в Нарве-Йысу

(столь же близко находящуюся к Питеру, то есть, те же три часа дороги). Цены здесь могут быть порядка 30 000 евро за квартиру в таунхаусе (В Эстонии их называют рядный дом) в сотнях метров от морского пляжа и берегов реки Нарва.

В) Дачу, коттедж в более престижных, но и находящихся дальше от Питера курортных городах, например Пярну.

Пярну это множество уютных кафе и ресторанов, теннисных кортов и всевозможных развлечений. Танцевальные залы с живой музыкой и дискотеки на берегу моря. Прекрасный пляж и чистое море. Но и зимой Пярну представляет собой идеальное место для отдыха. Закрытый аквапарк, фитнес-центры.



Этаж: 3/3, количество комнат: 1. Общая площадь: 36,8 кв.м., центральное отопление, душ, балкон, охранная дверь, подъезд запирается, квартирная собственность 30 850 EBPO



Общая площадь: 51 кв.м. Комнат: 2. печное отопление 31 200 EBPO



2. Второе жилье



КВАРТИРА г.Нарва.
Этаж:1. Комнат: 3, площадь: 73,8 кв.м. Подвал, паркет, Интернет, металлическая дверь, Запираемый подъезд, ванна, центральное отопление, Кабельное телевидение, баня.

64 717 EBPO



ШИКАРНАЯ КВАРТИРА в центре г.Нарва - старый фонд с высокими потолками. Этаж:4. Комнат: 3, площадь: 50 кв.м. Продуманный интерьер, современный дизайн.

35 892 EBPO



КВАРТИРА в Таллинне.
Этаж: 2. Комнат: 2, площадь: 44,9 кв.м.
Возможность меблировки, балкон, телевизор, паркет, душ, кладовка, металлическая дверь, Запираемый подъезд, электрическое отопление, холодильник, бойлер, Кабельное телевидение.

67 593 EBPO



КВАРТИРА в Пюсси. В многоэтажном доме. Комнат: З Площадь: 59 кв.м. Этаж: З. В хорошем состоянии. До побережья Финского залива 9 км. 80 км до границы с РФ (Нарва). Хорошее транспортное сообщение: местные автобусы, междугородные автобусы, электричка Таллинн-Нарва

4 200 EBPO!!!

3. Коммерческая недвижимость

