

STANROS

Tax | Accounting | Audit | Advisory



Темы | Недвижимость в Австрии | Май 2011

Недвижимость в Австрии

Налог на передачу собственности
Регистрационная пошлина
Спекулятивный налог на доход
Освобождение от спекулятивного налога
Налог на добавочную стоимость
Приобретение недвижимости иностранцами

Недвижимость в Австрии

Австрия является одной из самых привлекательных стран для деловой и частной деятельности. Популярность Австрии как страны для обоснования вторичного места жительства постоянно растет. Стабильные цены на недвижимость и стабильный доход от коммерческой и инвестиционной недвижимости значительно способствуют этому росту. Оптимальные структуры, выбранные для приобретения недвижимости, приносят существенные преимущества. Они помогают минимизировать налоги, связанные с приобретением, владением и последующей продажей недвижимости. Австрийское законодательство позволяет существенно увеличить доходность инвестиций при оптимальном налоговом структурировании сделки. Поскольку приобретение недвижимости иностранными гражданами подлежит определенным ограничениям, правильное структурирование позволяет гражданам-нерезидентам ЕС/ЕЭЗ совершать инвестиции в австрийскую недвижимость.

Налог на передачу права собственности

Покупка недвижимости в Австрии облагается налогом на передачу права собственности.

Важными исключениями являются:

- Дарение между супругами до 150 кв.м. жилой площади
- Передача собственности в соответствии с Законом о частных трастах

Налог рассчитывается в зависимости от цены покупки (включая НДС). Если цена отсутствует, тогда от трехкратного размера единой стоимости объекта. Единая стоимость определяется государственными органами Австрии и как правило является значительно ниже рыночной стоимости.

Налоговая ставка составляет при приобретении права собственности:

- супругами, родителями, детьми, внуками, пасынками, усыновленными детьми, женами или мужьями детей2%
- другими лицами3,5%

Регистрационная пошлина

При регистрации права собственности и права на строительство недвижимости земельным кадастром взимается пошлина в размере 1,1 % от стоимости приобретаемого права.

При регистрации ипотеки в земельном кадастре (например, если цена покупки финансируется за счет кредита) взимается дополнительно 1,2 % от суммы ипотеки.

Спекулятивный налог на доход частных лиц

Продажа недвижимости, находящейся в частой собственности, не подлежит налогообложению по истечению спекулятивного периода.

Спекуляционный период составляет:

- в основном 10 лет
- при использовании налоговых льгот на здания, сданных в аренду, 15 лет

При безвозмездном приобретении (дар, наследство) спекулятивный период начинается с момента последнего платного приобретения недвижимости.

Спекулятивные доходы относятся к прочим доходам и подлежат налогообложению по общей средней тарифной ставке. Спекулятивные доходы могут быть компенсированы только убытками от спекуляционных сделок того же года.

Освобождение от спекулятивного налога

Основное место жительства

Дома и квартиры включая землю не подлежат спекулятивному налогу на доход, если с момента покупки, как минимум два года, недвижимость служила продавцу в качестве основного места жительства. При наличии нескольких основных мест жительства освобождение распространяется только на то место жительства, к которому налогоплательщик имеет наиболее близкие личные и экономические связи (центр жизненных интересов). Временное пребывание на других местах жительства не влияет на освобождение. Квартиры и дома, которые используются как второй дом, не попадают под освобождение.

При **наследовании** только наследодатель должен выполнить условия для освобождения. Наследник может сразу же продать без налога.

При **дарении** освобождение действует только тогда, когда даритель и одариваемый вместе использовали недвижимость в качестве основного места жительства и двухгодичный срок уже истек.

Временное ограничение для основного места жительства относится как по отношению к земле так и по отношению к зданию.

Самостроенные здания

Доходы от продажи самостроенных зданий освобождены. Часть спекуляционного дохода, приходящаяся на землю, облагается все же налогом.

Налог на добавочную стоимость

Продажа/покупка недвижимости в Австрии, в принципе, не облагается налогом на добавочную стоимость. Предприниматель может выбрать опцию, которая ведет к тому, что сделка подлежит НДС. Это особенно тогда имеет смысл, если в последние 10 лет был сделан возврат НДС на значительные суммы, связанные с крупными расходами на генеральный ремонт, строительство или реставрацию здания. В противном случае НДС должен быть выплачен алиquotно (десятая часть за каждый год) налоговой инспекции. Если используется данная опция, то продажа/покупка недвижимости облагается налогом по нормальной налоговой ставке 20%.

Приобретение недвижимости иностранцами

Приобретение земельной собственности иностранцами регулируется федеральным законодательством на уровне девяти федеральных земель Австрии.

Физические и юридические лица из **ЕС** и стран **ЕЭП** (Европейского Экономического Пространства) приобретают недвижимость на тех же основаниях что и австрийцы. Для этого необходимо предоставить подтверждение о гражданстве или регистрации юридического лица в одной из стран ЕС/ЕЭП.

Для приобретения имущества физическими и юридическими лицами-нерезидентами ЕС/ЕЭП требуется специальное разрешение. Данное разрешение выдается в соответствии с законодательством той федеральной земли, на территории которой находится земельная собственность. Обобщая довольно разнообразное законодательство федеральных земель, можно сказать, что разрешение выдается в тех случаях, когда заключение сделки представляет собой культурный, социальный или народнохозяйственный интерес для Республики Австрии.

Издатель: STANROS Steuerberatung e.U. | www.stanros.at

Заявление об ограничении ответственности: содержание в этом издании представляет собой лишь общую информацию и не заменяет консультацию в отдельных случаях. STANROS не несет ответственности за ущерб любого рода в связи с использованием информации, предлагаемой здесь. STANROS не несет ответственности за точность и полноту содержания. Все права защищены.