



**«Удивительное рядом: чем интересна
сегодня недвижимость Эстонии для
бизнеса, для отдыха, для проживания»**

Генеральный директор «Finest»: Силинг Сергей

«Friloza Oü»: Марк Шагалл, Нелли Попова

**X Салон зарубежной недвижимости
Санкт-Петербург**



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 жильё», 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

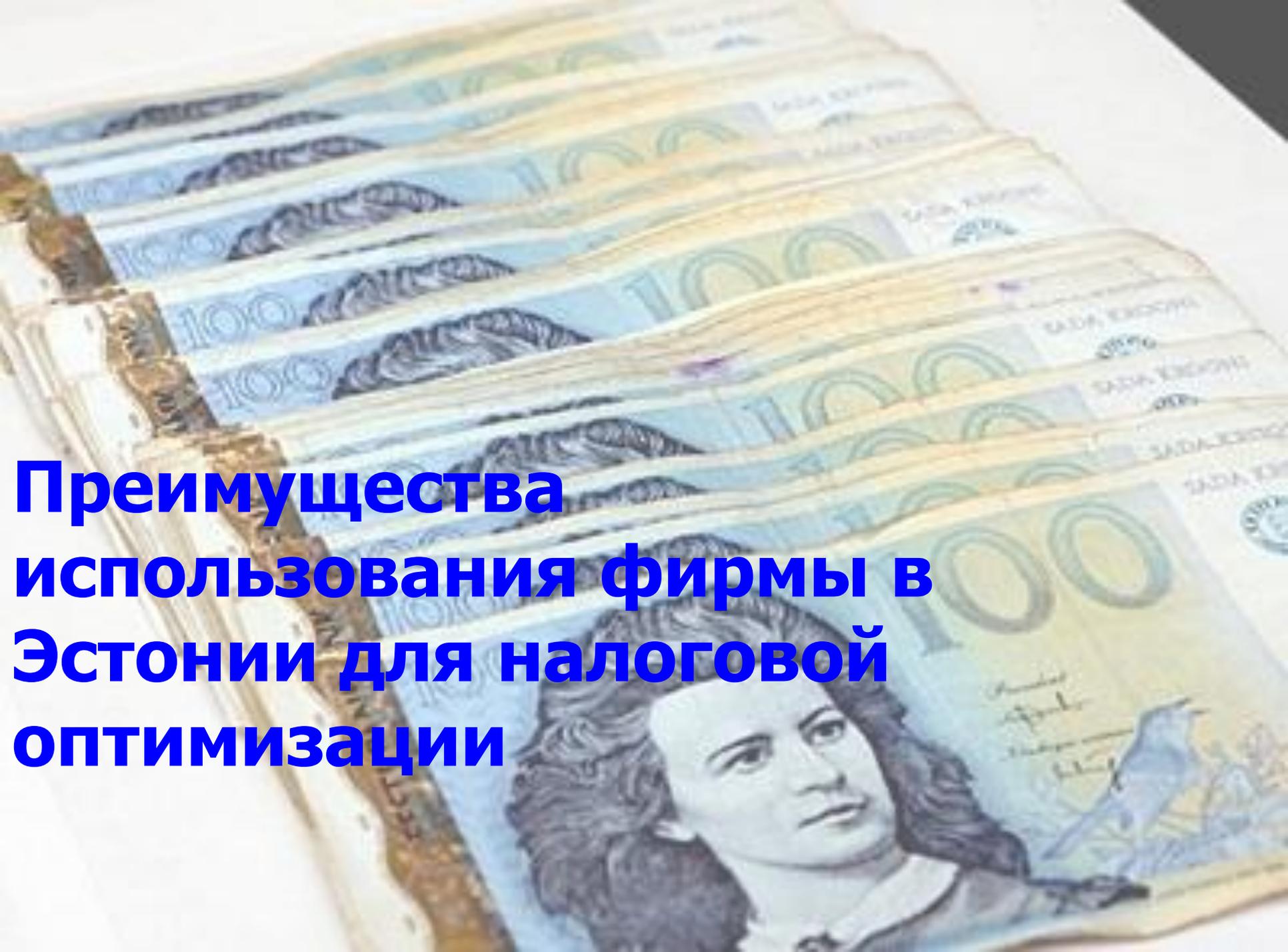
- Акционерное общество (AS)
- Товарищество с ограниченной ответственностью (OÜ)

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭСТОНСКОЙ КОМПАНИИ

- Устав (Põhikirj) — обязательный документ
- В-карта (B-kaarti koopia) — обязательный документ
- 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
- Конфиденциальность



**Преимущества
использования фирмы в
Эстонии для налоговой
оптимизации**

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 центре 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 объекта | Площадь земельного участка | Площадь дома | Общая цена ЕВРО | Краткое описание |
|------------------|----------------------------|--------------|-----------------|---|
| 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 ЕВРО



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



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 ЕВРО



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 ЕВРО



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

67 593 ЕВРО



КВАРТИРА в Пюсси. В
многоэтажном доме.
Комнат: 3 Площадь: 59 кв.м.
Этаж: 3. 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 ЕВРО!!!

3. Коммерческая недвижимость

A close-up photograph of two hands shaking in a firm grip. The hands are positioned in the center of the frame, with the fingers interlocked. The background is a blurred world map, showing continents in various colors (green, yellow, brown) against a blue ocean. The lighting is soft, highlighting the texture of the skin and the fabric of the suits. The overall tone is professional and positive, symbolizing agreement or partnership.

Большое спасибо за внимание!

«FINEST»

Генеральный директор – Силинг Сергей

«Friloza Oü»

Марк Шагалл, Нелли Попова