Наша Газета
nashagazeta.ch
Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (https://nashagazeta.ch)

Продажа недвижимости иностранцам: адаптация к реальности | La vente d'immobilier aux étrangers, l’adaptation à la réalité

Author: Татьяна Гирко, Берн , 16.03.2017.

(© Keystone)

Федеральный совет вынес на обсуждение до 30 июня поправки в закон о приобретении недвижимости иностранцами (Lex Koller), вступивший в силу в Швейцарии 32 года назад.

|

Le Conseil fédéral a ouvert jusqu’au 30 juin la consultation de la révision de la loi sur

l’acquisition d’immeubles par des personnes à l’étranger (Lex Koller) qui est entrée en vigueur en Suisse il y a 32 ans.
La vente d'immobilier aux étrangers, l’adaptation à la réalité

«Избежать господства иностранцев на швейцарской земле», – приблизительно так звучит основной принцип, заложенный в основу закона, получившего название Lex Koller. За долгие годы своего существования этот документ претерпел немало изменений, а несколько лет назад власти даже рассматривали идею его упразднения. Однако, отказавшись в итоге от отмены закона, правительство решило все же немного его подкорректировать. В числе основных задач названы устранение имеющихся пробелов, повышение эффективности Lex Koller и снижение административной нагрузки на органы власти.

По действующей версии закона разрешение на приобретение жилья в Швейцарии не требуется в том случае, если оно послужит основным местом проживания иностранца. В соответствии с предлагаемыми правительством изменениями, выходцам из стран за пределами Евросоюза и Европейской ассоциации свободной торговли такое разрешение получать все-таки придется. При этом, как только иностранец решит покинуть Швейцарию, он должен будет продать свое жилье.

В качестве компенсации за подобное ужесточение Федеральный совет предлагает разрешить иностранцам (в данном случае тоже идет речь о выходцах из стран за пределами ЕС/ЕАСТ) приобретать доли в жилищных кооперативах, если такое требование является обязательным условием для аренды помещения. Это нововведение стало ответом на предложение депутата Антонио Ходжерса, который выступил против ограничения, перекрывающего иностранцам доступ к недорогому жилью. Таким правом сегодня не могут воспользоваться даже владельцы разрешений на проживание категории «B», желающие арендовать свою основную резиденцию в жилищных кооперативах.

Правительство предлагает выдавать разрешения на покупку долей, если заинтересованное лицо намерено использовать такую резиденцию в качестве основного места проживания на длительный срок. Однако покупатель должен будет продать свои доли в течение двух лет с того момента, как объект перестал быть основным местом его проживания.

Помимо основных изменений, Федеральный совет также внес правки, которые позволят «прояснить» некоторые пункты, по-разному применяемые на практике, говорится в коммюнике. Речь идет о недвижимости, которая служит для осуществления коммерческой деятельности. Сегодня покупатели таких объектов освобождены от обязанности получать разрешение, однако порой иностранцы, приобретя, например, отель, превращают его в собственное шале, чудесным образом обойдя ограничения Lex Koller. Кантональные власти не всегда имеют возможность отследить подобные сделки, особенно если речь идет о частичной перепланировке, говорится в разъяснениях правительства. Именно поэтому предлагается прописать в законе четкий запрет на изменение статуса коммерческой недвижимости.

В Lex Koller также может появиться понятие трастов, а точнее, их участников – попечителей и выгодоприобретателей, которые могут считаться иностранными покупателями с точки зрения закона. Изменения могут коснуться и статьи о юридических лицах, в которых доминируют иностранцы (в данном случае подразумевается владение акциями или посты в руководящем органе).

Добавим, что многие статьи вынесенного на обсуждение закона содержат предложения о возможном развитии того или иного положения. Таким способом правительство рассчитывает начать диалог о перспективах ужесточения правил приобретения коммерческой недвижимости. С аналогичной идеей несколько лет назад выступила депутат Жаклин Бадран, однако парламент отверг ее предложения. Теперь правительство решило вернуться к этой теме. Впрочем, кантоны, для которых иностранные инвесторы с точки зрения развития туризма представляют значительный интерес, смогут смягчать свои требования, говорится в коммюнике Федерального совета.

Против предложенных поправок уже высказался Альянс «Lex Koller: за современный закон», объединивший финансовые компании, работающие в сфере недвижимости, и некоторые другие организации, такие как Союз швейцарских ремесленников (USAM). «Иностранные инвесторы не несут ответственности за слишком высокие цены на недвижимость или нехватку жилья. Арендные ставки растут из-за растущего спроса (увеличение благосостояния населения, небольшие домохозяйства, иммиграция). Высокая арендная плата не может быть отменена благодаря Lex Koller», – говорится в коммюнике организации, обещающей более детально представить свои аргументы в официальном ответе по итогам рассмотрения законопроекта. Через несколько месяцев мы узнаем мнение всех заинтересованных сторон и основных политических партий.

покупка жилья в швейцарии
покупка недвижимости в Швейцарии
недвижимость в Швейцарии
жилье в Швейцарии
недвижимость в швейцарии для иностранцев
инвестиции в швейцарскую недвижимость
недвижимость в Швейцарии
швейцария недвижимость
Статьи по теме
Швейцарская недвижимость не для всех
Иностранные инвесторы пока могут владеть швейцарской недвижимостью
Вебер не заменит Коллера?

Source URL:
https://nashagazeta.ch/news/politique/prodazha-nedvizhimosti-inostrancam-adaptaciya-k-realnosti