

специально для **Елена КЛУГ**

сертифицированный немецкий адвокат,  
Компания «Берлин Риэлти»

# ИНВЕСТИЦИИ в недвижимость Берлина: ПУТЬ К УСПЕХУ

Именно под таким девизом нередко «проходит» информация об инвестиционных возможностях Германии, получении права на пребывание в стране в рамках бизнес-эмиграции, юридических и налоговых преимуществах приобретения и владения немецкой недвижимостью. И столица страны выбирается в качестве «полигона» для рассмотрения всех этих возможностей, прав и преимуществ отнюдь не случайно.

**В**ладение недвижимостью в Берлине имеет как минимум два существенных преимущества. Первое — скорее психологическое: особая очаровательная атмосфера этого города. Второе — сугубо экономическое: сравнительно низкие цены, благодаря которым в Берлине можно, к примеру, приобрести объект недвижимости прекрасного стиля и немецкого качества постройки в центре города стоимостью 2 000–2 500 € за м<sup>2</sup>. Кроме того, при приобретении целого жилого объекта или нескольких жилых квартир, сдаваемых в аренду, покупатель — владелец арендного бизнеса — может получить право на пребывание в Германии.

Конечно же, данное право (так называемая «бизнес-эмиграция») можно получить, инвестируя и в рынки других городов страны. Однако и тут у Берлина ряд серьёзных конкурентных преимуществ. К примеру, столица Германии — город очень динамичный, поток вновь прибывающего сюда населения ширится день ото дня, параллельно развивается и арендный рынок, делая весьма привлекательной прибыль от сдачи

жилья в аренду. Не менее притягательно выглядит и прибыль, которую можно получить путём не самой замысловатой комбинации: приобрести так называемый несанированный объект, сделать его комплексный ремонт, используя государственные субсидии, а затем продать объект в уже отремонтированном виде и, естественно, по более высокой цене.

Но вернёмся к вопросу «бизнес-эмиграции». Законодательство Германии по регулированию вопросов права на пребывание иностранных граждан (Aufenthaltsgesetz) предусматривает: при наличии инвестиций в размере 250 000 € и создании 5 рабочих мест или привлекательной для отдельных регионов Германии бизнес-идеи получение права на пребывание иностранца в стране. Данное право распространяется на инвестора, его супругу/супруга и их несовершеннолетних детей.

В первом случае инвестиции в размере 250 000 € могут быть использованы для открытия собственного дела и капиталовложения в вышеуказанном размере для ведения бизнеса. 250 000 € могут быть также инвестированы в уже существующий бизнес деловых партнёров — путём приобретения части уставного капитала предприятия. Тут стоит отметить: поскольку Берлин не «обременён» закостенелым развитием экономики, и так уж исторически сложилось,



что он не является индустриальным или финансовым центром страны, в городе имеются обширные возможности для создания среднего бизнеса самых разных направлений.

Если же размер инвестиций меньше 250 000€ и изначально не планируется создание 5 рабочих мест, необходимо составить обширный бизнес-план, в котором представляется бизнес-идея, схема её реализации, информация о квалификации, знаниях и опыте организатора бизнеса. Этот бизнес-план представляется на рассмотрение в сенат города или в торгово-промышленную палату. В том случае, если городское управление или торгово-промышленная палата сочтут идею интересной и перспективной для региона, можно подавать заявку на выдачу права на пребывание в Германии инвестора и его семьи.

После того, как инвестор осуществил первичную оценку своих финансовых возможностей и определил сферу своей работы в Берлине, ему необходимо решить, в какой именно форме деятельности будет проходить бизнес. В этом случае закон Германии о правах иностранцев не предусматривает никаких ограничений: бизнес может вести отдельный частный предприниматель, бизнес может осуществляться в форме сотрудничества частных предпринимателей с другими партнёрами, а также в форме юридического лица (к примеру, акционерного общества). Преимущества и недостатки каждой из этих форм деятельности предпринимателя подробно объяснит немецкий адвокат. Услуги адвоката или нотариуса также понадобятся при регистрации предприятия в выбранной форме деятельности.

Для получения права на пребывание, а в дальнейшем постоянного вида на жительство (ПМЖ), крайне важно оформление медицинской страховки для предпринимателя и членов его семьи, намеревающихся находиться в Германии. В зависимости от возраста и состояния здоровья заявителя такая страховка может стоить от 220€ до 800€ в месяц. Также нелишним будет знать, что открывающим бизнес в Германии заявителям, которым исполнилось 45 лет, необходимо приложить к заявлению на получение права на пребывание подтверждение о наличии пенсионного капитала в размере 147 000€. Если такого подтверждения нет, необходимо оформить страховку на накопление капитала (с ежемесячными выплатами необходимых взносов).



После регистрации фирмы и оформления необходимых страховок подаётся заявление на выдачу права на пребывание с приложением всех необходимых подтверждений: об организации бизнеса, страховках, наличии места проживания в Германии и т.д. Заявление подаётся в службу иностранцев и в ближайшее посольство Германии по месту жительства заявителя в России. Процедура рассмотрения заявления занимает около 3-4 месяцев. Решение о выдаче права на пребывание по «бизнес-эмиграции» принимает служба иностранцев (Auslanderbehörde) того города, где заявитель собирается вести бизнес.

Изначально заявитель и члены его семьи могут получить право на пребывание до 3 лет. По истечении этого срока, в случае, если бизнес идёт успешно, появляется возможность получения права на постоянное пребывание в Германии. Успешность ведения бизнеса проверяется аудитором или адвокатом, имеющим сертификат на проведение подобных финансовых проверок. Предприниматель подаёт балансы своей фирмы за 3 года и свидетельство аудитора о положительных результатах проверки фирмы в службу иностранцев. На данный момент законодательство Германии не требует от претендующих на ПМЖ заявителя и членов его семьи дополнительно сдавать языковой тест на знание немецкого языка и культуры. Но не исключено, что со временем эта необходимость возникнет. В любом случае, ещё при подаче изначального заявления (на получение права на пребывание

до 3 лет для ведения бизнеса), заявитель должен предоставить сертификат о знании немецкого или английского языка: конкретный уровень знания не уточняется, но предполагается, что заявитель должен уметь изъясняться на немецком или английском на бытовом уровне.

Стоит подчеркнуть, что «бизнес-эмиграция» предлагает одну из самых быстрых процедур получения ПМЖ, предусмотренных законодательством Германии. Другие возможности — воссоединение семьи, право на пребывание для беженцев, эмиграция «русских немцев» и т.д. — могут быть освещены в последующих номерах. Однако изначально речь всё-таки идёт об инвестициях в недвижимость, что открывает право на пребывание в Германии только по линии «бизнес-эмиграции».

Как уже отмечалось, заинтересованным в получении права на проживание в Германии инвесторам предстоит выбрать максимально рентабельный и приносящий стабильный доход вид деятельности. В последнее время всё больший интерес иностранных инвесторов завоевывает недвижимость. Во время экономического кризиса стало особенно понятно, что вложение средств в уже существующую недвижимость, а не в строительные проекты или какие-либо иные сферы экономической деятельности, приносит уверенно возрастающие дивиденды. 

Компания ..... Берлин Риэлти  
Телефон ..... +49 160 95522009  
Сайт ..... www.berlinrealty.ru