

## Налоги на недвижимость в Австрии

### **Налог на недвижимость**

В Австрии не взимается регулярный налог на здания и сооружения. Есть только налог на землю (Grundsteuer), который рассчитывается исходя из оценочной стоимости - которая гораздо ниже рыночной. Налог на землю в Австрии - это налог на владение землей и ее развитие. Он регулируется на национальном уровне, также на национальном уровне определяется размер налога, но он взимается муниципалитетами и поэтому важен для муниципального финансирования. Различают налог на собственность А для сельскохозяйственной и лесной собственности и налог на собственность Б для другой собственности.

**Налог на землю** регулируется в национальном масштабе Законом о налоге на землю (GrStG) 1955 года [1]. Сумма налога (база налога на землю) рассчитывается налоговыми органами исходя из стоимости единицы соответствующей собственности (экономической единицы) и применяемой ставки налога (налоговой базы). Однако налог на землю взимается муниципалитетами, которые также получают весь доход от этого налога.

**Ставка налога** (налоговая мера) составляет 0,2% в год, при этом сниженные тарифы применяются к небольшой собственности и, в частности, к недвижимости, используемой для жилых целей. В случае односемейных домов первые 3650 евро взимаются только по 0,05%, а следующие 3650 евро - по 0,1%, для другой собственности (также), используемой для жилых целей, первые 3650 евро взимаются по 0,1%, а следующие 3 650 евро по 0,15%, для сельскохозяйственных и лесных хозяйств первые 3 650 евро с 0,16% и, наконец, для всех остальных объектов недвижимости первые 3 650 евро с 0,1%.

**Ставка сбора.** Согласно Закону о финансовом выравнивании, муниципалитеты имеют право применять ставку налогообложения для конкретного муниципалитета в размере до 500 процентов от налоговой базы при установлении налогов.

**Сбор** осуществляется муниципалитетами. Если сумма налога превышает 75 евро, его необходимо уплатить четырьмя частями.

**Освобождение.** Государственная собственность и проезжие части, а также собственность благотворительных организаций, школ, больниц, спортивных клубов и официально признанных религиозных общин освобождены от налога на имущество.

### **Особенности для граждан России**

Гражданин России (впрочем, и граждане всех стран, не входящих в зону ЕС) не имеет права оформить недвижимость в Австрии на физическое лицо, за исключением специальных зон в курортных регионах. Недвижимость в Австрии приобретается на юридическое лицо, которое должно платить налог на прибыль, который составляет

25%. Однако этим налогом облагается не весь арендный доход, а только прибыль компании. Из налогооблагаемой базы вычитаются: расходы на коммунальные услуги, амортизация самой недвижимости, амортизация купленной мебели и проценты по ипотечному кредиту.

При покупке новой квартиры в инвестиционных целях (то есть для последующей сдачи объекта в аренду) инвестор имеет право на частичный возврат НДС. Учитывая все эти и другие возможные льготы и вычеты, налогообложение от сдачи в аренду в некоторых случаях в итоге может быть совсем небольшим.

### **Однократные расходы**

**При покупке** недвижимости покупатель в первую очередь платит налог на передачу права собственности в размере 3,5% от кадастровой стоимости и 1,1 % за регистрацию в кадастре. Помимо этого, придется оплатить услуги юриста в размере 1-3%, а также работу риэлтора, чей гонорар составляет 3% от стоимости покупки, если цена объекта превышает 48 448 евро. Гонорар брокера вырастает в процентном соотношении до 4%, если недвижимость имеет стоимость до 36 336 евро. Агент получает фиксированный гонорар в размере 1 453 евро при условии, что стоимость жилья находится между обозначенными выше промежутками.

Расходы на составление договора купли-продажи зависят от тарифа составителя, типа недвижимости и цены покупки. Они оплачиваются с добавлением накладных расходов на заверения и гербовые сборы в размере от 1 до 2,5 % от стоимости недвижимости. Размер оплаты на сообщение органам и самостоятельный расчет налога на доходы от продажи недвижимого имущества представителями сторон определяется по договоренности в рамках тарифов составителя договора. Процессуальные издержки и административные сборы для оформления разрешения со стороны органа надзора над земельным оборотом рассчитывается в зависимости от конкретного муниципалитета Австрии. Если будет оформлять кредит, то необходимо для этого заложить около 2% от его суммы.

### **Налоги и новостройки**

Определяя для себя то, какая именно недвижимость будет приобретаться, важно понимать, что при покупке жилья в новостройке (при всей прозрачности этого определения все еще бывают случаи, когда новое жилье путают с тем, которое прошло процесс реновации) необходимо заложить 20% на НДС, который возвращается через три года при условии, что собственник пользовался недвижимостью сам, а не сдавал в аренду. Но как правило, НДС уже включен в цену.

По многим новостройкам есть разные прайс-листы: например, прайс-лист с НДС для обычных покупателей и прайс-лист без НДС для инвесторов. Власти строго контролируют то, насколько дальнейшее использование квартиры отвечает

заявленным целям - проверки всегда происходят неожиданно. Инспекторы могут также следить за этим, наблюдая транзакции по счетам арендодателя.

### **Налоги при продаже**

При продаже недвижимости продавец оплачивает налог на добавленную стоимость - покупал по стоимости 100 000 евро, продает за 130 000 евро, соответственно с 30 000 оплачивается подоходный налог.

### **Налоги на доход от сдачи жилья в аренду**

Если доход от сдачи собственного объекта недвижимости в аренду ниже, чем 11 000 в год, то налог не платится вообще, а если выше, то составляет 25% при условии, что доход не превышает 18 000 евро, 35%, - при доходе от 18 000 до 31 000 евро, 45% - при доходе свыше 60 000 евро.

### **Другие особенности**

В Австрии отсутствуют налоги на наследство и дарение, однако имеет место быть другой – налог на передачу собственности (Grunderwerbsteuer). В случае дарения или наследства ставка у него меньше, чем в случае покупки недвижимости, и она зависит от того, в какой степени родства стоят даритель и получатель дара, а также от оценочной стоимости недвижимости.

### **Налоговые преимущества ООО по недвижимости**

Налогообложение недвижимости в ООО в значительной степени регулируется иначе, чем налогообложение недвижимости в частных активах. Если портфель недвижимости находится в собственности ООО, арендный доход и доход от продажи недвижимости представляют собой доход от коммерческих операций и облагаются корпоративным налогом (KöSt) в размере 25%. В случае частной недвижимости проводится различие между доходом от сдачи внаем и сдачей внаем, который подлежит прогрессивной ставке подоходного налога (0% - 55%), и доходом от частной продажи недвижимости, которая подлежит налогообложению к налогу на прибыль от недвижимости в размере 30%.

Если у вас есть другой доход, который облагается подоходным налогом в дополнение к доходу от недвижимости, например, потому что вы работаете полный рабочий день, дополнительный доход от аренды быстро падает на более высокий уровень налоговой прогрессии. Это может привести к предельной ставке налога до 55%.

С другой стороны, в случае ООО ставка корпоративного подоходного налога составляет 25%. Однако в случае вывода прибыли из ООО взимается дополнительный налог на прирост капитала в размере 27,5% (KESt).

Пока вы не распределяете прибыль от Betriebs Vermögens ООО по недвижимости, а реинвестируете доход, полученный от недвижимости, ставка налога остается на уровне

25%. В случае частной аренды и лизинга прибыль облагается налогом немедленно, независимо от того, снимает ли инвестор прибыль в частном порядке или оставляет ее на счете для будущих инвестиций.

Еще одно налоговое преимущество ООО можно увидеть в компенсации убытков. В случае с недвижимостью в частных активах, ее можно немедленно зачесть только в счет прочей положительной прибыли. Кроме того, в отличие от ООО, убытки не переносятся.

Но ООО предлагает не только налоговые льготы. Если инвестор хочет продать весь свой портфель недвижимости, он может продать компанию и, следовательно, не должен продавать каждую собственность по отдельности.

---

---

Гарри Сарикян,

Управляющий директор Verd Capital, EMEA (европа, ближний восток и африка)

Тел: +43 676 385 1622 | +43 699 1223 4183

[hrayr.sarikyan@berdcapital.com](mailto:hrayr.sarikyan@berdcapital.com) | [www.berdcapital.com](http://www.berdcapital.com)

-----