



Купить квартиру в Барселоне или [виллу на кипре](#) - не проблема. А в кредит? Тоже. Причем в зарубежных банках и под смехотворные проценты..

Даже человеку, который осведомлён о [стоимости недвижимости](#), может быть интересна информация возможности оплаты её по кредиту по той причине, что уровень инфляции в России сейчас имеет большую банковскую ставку по кредитованию ипотеки, чем за границей.

Лояльностью к иностранцам, желающим обосноваться в чужой стране, особо славятся [Кипр](#) и Испания. Здесь можно получить кредит под 3,5--5% годовых под залог покупаемого жилья на срок до 30 лет. Для этого нужно иметь начальный взнос на покупку (20--30% стоимости недвижимости), загранпаспорт, справку о доходах и о недвижимости в своей стране. На Кипре залогом для получения кредита также может стать [недвижимость компании застройщика](#)

"Для получения кредита необходимо предоставить копию загранпаспорта и справку о платежеспособности с места работы. Чтобы не вызывать вопросов у банка, стоит указать ежемесячный доход от \$2000 до \$3000, как показывает практика, эти данные никто не проверяет", -- рассказала представитель консалтинговой группы "УкрБизнесКонсалтинг" Виктория Полонская. Обычно банкиры требуют, чтобы сумма ежемесячных выплат по кредиту не превышала 30% зарплаты заемщика.

Взять кредит под покупку недвижимости можно взять и в других странах Европы. Правда, там отношение к нерезидентам строгое. Заемщику нужно будет предоставить банку информацию о происхождении денег, то есть наличии легальных источников дохода. Очень приветствуется наличие трудового контракта и регулярной заработной платы в стране, где приобретается недвижимость, либо гарантия другого банка (которая дается при наличии крупного депозита клиента).

## Получить заем в зарубежном банке

Получить заем в зарубежном банке можно как самостоятельно, так и с помощью [компании застройщика](#)

Обычно предлагается отправиться в [3 - 7 дневный тур для выбора жилья](#), в течение которого представители компании полностью сопровождают клиента. После того, как выбор сделан, представитель начинает оформление кредита, взяв на себя всю бумажную волокиту.

У большей части застройщиков на срок строительства существуют [предложения беспроцентной рассрочки платежа](#). Необходимо сделать первый взнос в размере 20-30% от стоимости недвижимости, а оставшаяся сумма выплачивается в процессе и по окончании строительства.

Нельзя сказать, что получение ипотечного кредита для покупки недвижимости на Кипре для покупателей – дело нелегкое. Напротив, среди множества банков есть и те, которые имеют представительства у нас в России, а, следовательно, и процедура оформления такого кредита порадует всех и каждого. Но даже при всей легкости процесса при получении ипотеки на Кипре есть свои тонкости, которые нужно знать и в которых надо уметь разбираться.

То, что представительства банков находятся в Москве, очень и очень удобно для нас. Ведь всегда, не выезжая за пределы страны, можно получить ответы на все вопросы, которые у вас есть к банкам, а также убедиться в том, что ипотека для покупки недвижимости на Кипре будет для вас доступна.

Среди известнейших банковских структур в Москве на сегодняшний день работают некоторые из них - Alpha Bank, Bank of Cyprus и Hellenic Bank. Одним из важных моментов для тех, кто желает получить ипотечный кредит для покупки недвижимости на Кипре, является необходимый список документов, который и предоставляют в банк для подачи заявки. Выглядит обычно он следующим образом:

### **Перечень документов для получения кредита на покупку недвижимости на Кипре**

1. Любая информация о заемщике (сколько лет работает на одном и том же месте, чем конкретно занимается, всякого рода личная информация). Справка с места работы о доходах в свободной форме.

2. Ксерокопия загранпаспорта.
3. Налоговая декларация и декларация о личном доходе. Может подаваться в форме справки.
4. Сведения о доходе – документы, подтверждающие суммы вашей зарплаты или наличие у вас банковских счетов.
5. Рекомендации от банка, где есть счета.
6. Если в банке есть долг, то предоставить выписку из банка по нему.
7. Кредитная история – сведения по ранее полученным и выплаченным кредитам.
8. Ксерокопии банковских выписок по счетам за последние три месяца.
9. Заключенный и оформленный по всем требованиям договор о купле-продаже.
10. Ксерокопии платежей и расписок, внесенных за собственность.
11. Разрешение от местных властей на покупку недвижимости на Кипре
12. Ксерокопия квитанция об оплате Гербового сбора.
13. Открытие банковского счета в одном из банков Кипра.

Это наиболее вероятный список документов, требующихся вам для оформления ипотечного кредита, необходимого для покупки недвижимости на Кипре. Самые незначительные изменения может претерпевать такой список в зависимости от выбранного вами банка, ведь каждый банк может вносить свои коррективы и изменять некоторые виды требующихся документов.

Как можно понять из списка документов, ипотечный кредит может быть оформлен только после того, как договор о купле-продаже уже подписан и имеет силу. К этому времени должно быть выплачено около 30% от стоимости недвижимости, но пусть вас не пугает и не настораживает тот факт, что только после внесения денег вы сможете приступить к оформлению ипотечного кредита.

Дело в том, что большинство застройщиков сотрудничает с банками Кипра, а потому в их же интересах, чтобы эти банки предоставили вам кредит. Вот почему они будут добиваться изо всех сил, чтобы ипотека была вам выдана, но даже если этого не произойдет, все деньги, уплаченные вами за объект, застройщик вернет полностью.

Чаще всего сумма кредита для иностранных заемщиков составляет 60%. В редких случаях процент может повышаться, и составлять 70%. Однако чаще всего сумма кредита зависит от того, насколько чиста ваша кредитная история и насколько банки доверяют вам. Ну и, конечно же, от уровня ваших доходов, ведь ваша заработная плата играет не последнюю роль при получении и оформлении ипотечного кредита. Таким образом, стандартная схема платежа за объект выглядит так: 30% от цены объекта застройщику оплачивает покупатель и 70% - банк. Условия в банках Кипра более чем приемлемые, а потому вы сможете взять ипотеку без особых усилий – первоначальный

взнос при этом не должен быть большим. После подачи заявления в один из банков Кипра он обязуется рассмотреть заявку и дать ответ о возможности ипотечного кредитования в короткий срок – через неделю-две после принятия у вас документов.

### Привлекательная инвестиция

Таким образом, если делать выбор, вкладывать деньги в недвижимость в России, Украине или [за рубежом](#), то лучше изменить Родине. Весьма привлекательна с точки зрения инвестирования средств [недвижимость Кипра](#), Испании, Лазурного Берега Франции, и Хорватии. Во-первых, это выгодно (поскольку недвижимость растет в цене), и на этом можно заработать за счет сдачи жилья в аренду. Во-вторых, инвестиции будут надежно защищены. В-третьих, платить по кредиту придется меньше (почти в 2 раза!). И последнее, наличие недвижимости за рубежом в некоторых странах ([на Кипре](#), в Испании, или ОАЭ) откроет путь к получению мультивизы и других кредитов в зарубежных банках.

### Как получить ипотечный кредит в зарубежном банке?

1. [Выбрать недвижимость](#)
2. Заключение договора купли-продажи недвижимости
3. Собрать документы на получение кредита (справку о доходах и загранпаспорт)
4. Заключение договора с банком-нерезидентом на выдачу кредита
5. Получить лицензию НБУ на инвестирование средств за рубежом
6. Получить регистрационное свидетельство НБУ на получение кредита в зарубежном банке
7. Перевести на счет банка-кредитора начальный взнос по кредиту
8. Получить кредит

### Годовая доходность инвестиций в зарубежную недвижимость

Испания 12--15%  
Кипр 17--38%  
Франция 5--7%  
Мальта 18--20%  
Чехия 5--12%

### Мы пойдем "в обход"

Помимо легальных способов покупки недвижимости за рубежом, существуют и альтернативные. Например, можно зарегистрировать в оффшорной зоне компанию и купить возжеленный [домик у Средиземного моря](#) от ее имени. Возможен и такой вариант: потенциальный владелец жилья регистрирует фирму в стране покупки, в свою очередь, «оффшорка» выступает учредителем фирмы-покупателя недвижимости. Приобретение, ясное дело, совершается за счет денег, внесенных в уставный фонд фирмы.

Например, если недвижимость покупает предприниматель, у которого есть счет за рубежом, то он может совершить сделку, не информируя об этом Нацбанк и МВД. Приобретенное жилье будет записано на имя его компании в Украине либо созданной им же оффшорной структуры. Собственно, такой способ обычно используют все крупные бизнесмены и политики, которым нужно сделать свои активы невидимыми для "органов", СМИ или избирателей.

Нашими соотечественниками практикуется и схема, когда деньги за границу отправляются не на адрес оффшорной фирмы, а по договору с трастом, которому поручают управлять деньгами. Траст от имени клиента вкладывает деньги в какую-то компанию, которая и приобретает недвижимость (получается, что, владея корпоративными правами на компанию, мы владеем, соответственно, правами на ее имущество).

Этот способ особенно рискован — можно легко потерять деньги, если управляющие трастом окажутся мошенниками. К тому же оформление корпоративных прав проходит с участием зарубежных адвокатов и нотариусов, что обходится вовсе недешево. В любом случае, такие многоступенчатые схемы интересны либо в случае приобретения нескольких объектов, либо при покупке особенно недешевой недвижимости. И для тех, кто намерен ограничиться вложениями до ?250–300 тыс., они не имеют смысла из-за ощутимых накладных расходов.

Кстати, в некоторых странах проведение сделки покупки недвижимости через "оффшоры" очень выгодно. В Великобритании собственность оффшорных компаний, бенефициар которой не является налоговым резидентом, не подлежит обложению налогом на прибыль. В других странах, где в ходе сделок с недвижимостью выплачивается НДС, уплаты этого налога можно успешно избежать, если собственность записана на компанию (обычную или оффшорную). Однако есть страны (например, Швейцария и Франция), где такие сделки ограничиваются государством, в частности, дискриминационным налогом для юридических лиц, покупающих недвижимость.

Есть еще вариант -- провести сделку покупки недвижимости через оффшорную

## Вилла на Кипре в кредит под смешные проценты

Автор: Cyprus

28.07.2009 13:29

---

структуру-посредника. Все то же самое, только оффшорная компания не своя, а чужая. Для этого нужно будет оформить договор доверительного управления (траст), после чего компания за определенный процент вложит деньги клиента в нужную недвижимость. Этот вариант таит в себе массу опасностей и рекомендуется только в случае наличия надежных компаний-посредников. Ведь, по сути, трастовая компания получает доступ к деньгам клиента.

К тому же покупка недвижимости через траст -- достаточно дорогая процедура. За подготовку трастового соглашения и передачу имущества трасту нужно будет платить пошлины юристам и нотариусу. Для международного траста эти расходы гораздо выше, чем для локального, так как в процесс его создания вовлекаются несколько юрисдикций, а именно: страны проживания учредителя и доверенного лица, а также страны, в которых находится трастовое имущество. Юристы каждой из этих стран должны рассмотреть и одобрить трастовое соглашение и другие документы. Только после этого сделка может состояться.