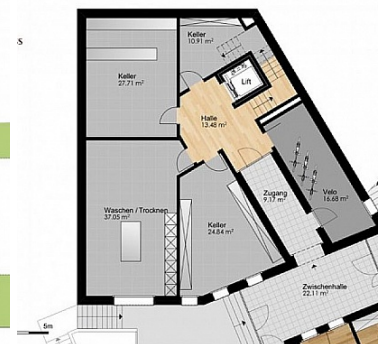
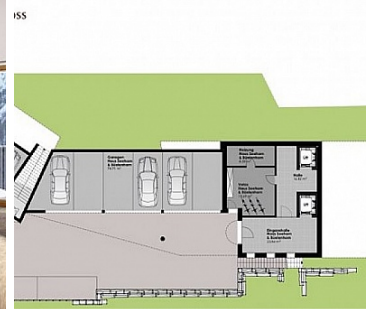


DOM NA SPRZEDAŻ
Cena **6 500 000 €**



Na sprzedaż jest istniejący dom w kompleksie 3-ch nowobudowanych rezydencji lub dom w trakcie budowy na niezabudowanej części działki w Davos. Wszystkie stanowią jedną inwestycję na przepięknie położonym terenie z widokiem na dolinę i miasto. Ekskluzywna dzielnica wraz z wyjątkowymi prawami idącymi w ślad za tą nieruchomością dla obcokrajowca czyni te oferty wyjątkowymi na rynku, a wręcz unikatowymi. Cena 7,1 mln CHF
Dom "Aa Seehorn", pow. 522 m², działka oznaczona kolorem żółtym. (dom w trakcie budowy)

Cena domu z pełnym wykończeniem - 7.105.000 mln CHF. Cena uwzględnia:

/ powiększoną galerią o 29 m², (dodatkowe pozwolenie z marca tego roku)

/ 3 garaże

/ zezwolenie na pobyt / rezydencje przypisane do nieruchomości

Warunki zakupu / płatność:

/ rezerwacja 100.000 CHF

/ umowa przenosząca własność - wpłata 10% dla właściciela, 90% na bankowy escrow account,

Rezydentura, prawa i przywileje dla obcokrajowca - komentarz

tytułem wyjaśnienia kwestii najpierw swobodnego zakupu nieruchomości, a następnie jej odsprzedaży obcokrajowcowi w przyszłości i uzyskania rezydentury. To o czym od samego początku mówimy jako wyjątkowej ofercie ma swój związek z możliwością uzyskania tego specjalnego przywileju, który dotyczy możliwości nabycia praw rezydenta, bezpośrednio skorelowanych z tą właśnie nieruchomością. Możliwe to jest jeszcze na bazie przepisów z przed 2012 r. Tu mówimy o swobodnym poruszaniu się i przebywaniu poza Szwajcarią, a przy tym korzystaniu ze wszystkich przywilejów przysługujących obywatelom Szwajcarii poza prawem do głosowania. W innych okolicznościach - zakupując nieruchomość - składa się podanie o rezydenturę klasy B, a następnie co trwa 5-7 lat nabiera się praw do wisy klasy C. W tym czasie - **PODKREŚLAM !** - ma się obowiązek przebywania na stałe w Szwajcarii, rozliczania się z dochodów, wyrobienia prawa jazdy, uczestniczenia w regularnym życiu mieszkańców. Jest to poddane zarówno ocenie jak i formalnemu sprawdzeniu. Nasi klienci, aby uzyskać tego typu visę przejawiali wszelką możliwą formę aktywności społecznej: zapisywali się do chóru kościelnego (bo były za to dodatkowe punkty), byli członkami społecznych organizacji, szwajcarska rodzina udzielała im poręczenia i rekomendacji, itp. My to wszystko omijamy za sprawą specjalnego przywileju przypisanego, ale do samej tylko nieruchomości. Sama rezydentura przydzielana jest bezpośrednio osobie fizycznej co z kolei wynika z przepisów prawa. Prawa i przywileje związane z tą nieruchomością są podstawą do takiej wyjątkowej drogi legislacyjnej j rezydentury w Szwajcarii.

Jeśli dom będzie sprzedawany za np. 5 lat to - choć właściciel utraci te przywileje - korzyścią bezsporną będzie: / wzrost wartości nieruchomości, którą może zakupić każdy obcokrajowiec - co jest i zawsze będzie dobrem reglamentowanym

/ miniony czas, który pozwoli na łatwiejsze ubieganie się o visę B lub C (będzie on zakwalifikowany do wymaganego prawem okresu), ale pamiętajmy, że nawet wówczas oczekiwać się będzie od kupującego traktowania nieruchomości jako swojego pierwszego domu wraz z obowiązkiem w nim przebywania i wszystkimi innymi wypływającymi z tego faktu zobowiązaniami, chyba że będzie miał status VIP (specjalnej wisy udzielonej na mocy lokalnych przepisów - czyli takiej wisy jaką w praktyce daje zakup tej właśnie nieruchomości)

/ na swój sposób "kupowany jest czas", którego kupujący nie musi tracić na spełnianie formalnych warunków do uzyskania spodziewanych praw

Ta szczególna polityka państwa ma chronić obywateli Szwajcarii przed ich zmarginalizowaniem przez bardzo zamożnych obywateli tego świata. Taki azyl w postaci domu z przysługującymi mu szczególnymi prawami w tak stabilnym i spokojnym państwie jak Szwajcaria to jak obligacje, które w określonych okolicznościach wielu będzie chciało odkupić, ale najprawdopodobniej właściciel sam nigdy nie będzie chciał sprzedać. Poza dużymi pieniędzmi trzeba jeszcze mieć wewnętrzną potrzebę i świadomość zrobienia tego kroku i kupić nieruchomość w Szwajcarii, a dodatkowo jeszcze wyobraźnię i umiejętność przewidywania, a tego niestety nie uczy ludzi nawet historia. Szacunkowe rachunki, koszty i podatki...

I.

Przychody z tytułu najmu w skali roku (z uwzględnieniem okresów zimowych i letnich)

50 tygodni (średnio) 5.000,00 CHF/za tydzień 250.000,00 CHF

minus 20 % (czas dla właściciela, przyjaciół, etc.) - 50.000,00 CHF

2 tygodnie WEF (szczyt gospodarczy) 100.000,00 CHF

Przychód roczny 300.000,00 CHF

II.

Koszty utrzymania nieruchomości:

1) Podatki:

- Podatek od nieruchomości (od 1% - do 1,5 %) nie dotyczą prezentowanej nieruchomości w Davos (!)

- Podatek dochodowy dla właściciela nieruchomości z dochodów osiągniętych w Szwajcarii (tak zwanych `Eigenmietwertsteuer/deemed rental value`)

Dochody osiągnięte z nieruchomości w Szwajcarii podlegają opodatkowaniu krajowego, kantonowego i miasta

Davos (razem w granicach 12 – 20 %). Podstawa opodatkowania `deemed rental value` oraz wartość rynkowa nieruchomości zostaną ustalone przez lokalny urząd do spraw podatkowych (około 60 % rzeczywistej wartości nieruchomości).

Tytułem wyjaśnienia i komentarza:

Dla urzędu podatkowego właściciel jest traktowany jako najemca tej nieruchomości, czynsz roczny musi być – w porównaniu z innymi najemcami - na poziomie danego miasta lub okolicy. Podstawa opodatkowania w przypadku nieruchomości w Davos jest symulacyjny czynsz roczny w wysokości ca. 60.000,00CHF (przy stałym zamieszkanu w Davos).

W przypadku wanajmowania nieruchomości muszą rzeczywiste przychody roczne zostać opodatkowane.

Ze względu na to, że ta nieruchomość jest czasowo wanajmowana należy przeprowadzić tak zwana `kalkulacje mieszana` i w kooperacji z urzędem podatkowym ustalić podstawę opodatkowania (w tym przypadku będzie to około 100.000,00 CHF)

Od tych przychodów z nieruchomości można odjąć w pierwszym rzędzie:

1.

Odsetki od kredytu bankowego na sfinansowanie nieruchomości (finansowanie kredytowe jest możliwe do 80% ceny nieruchomości (odpowiednio 5.600.000,00 CHF) co przy aktualnych odsetkach na nieruchomości w Szwajcarii około 1 % - 1,5 % odpowiada 56.000,00 do 84.000,00 CHF;

2.

Koszty utrzymania, zarządzania oraz administracyjne

a) Ubezpieczenia wszelkiego rodzaju związane z nieruchomością

b) Koszty dostawy mediów,

c) Koszty zarządzania

d) Reparatury

e) Koszty związane z poprawą energii i ochrony środowiska

f) Inne pozostałe koszty związane z nieruchomością

3.

Część kosztów wspólnych (3 nieruchomości w jednym kompleksie) przeliczonych na powierzchnie działki (odśnieżanie, oświetlenie, pielęgnacja ogrodów, itd.)

Wszystkie koszty od 1. do 3. wynoszą rocznie ca. 24.000,00 do 30.000,00 CHF.

Podatek dochodowy ca. 10.000,00 do 15.000,00 CHF

W przypadku wysokich kosztów (szczególnie przy odsetkach) jest możliwe osiągnięcie `minusowych dochodów` z nieruchomości i automatycznie podatki w wysokości 0,00 CHF.

Często zadawane pytania...

1. What legal title in respect of the real estate (including land and building) will be transferred upon the purchaser – would it be sole ownership or co-ownership with the other co-owners of the buildings? Sole ownership of house R, AA or AJ including dedicated landfield as a separate quota of total / common property.

2. Will the consent from the owners of the other buildings be necessary for sale of the real estate in the future?

No. Sole ownership. Sale without consent and restrictions.

3. What formalities need to be met in order to purchase the real estate by:

a) Natural person having place of residence in Poland, Permanent resident permission for property / holiday home (unique, very rare exemption such as in Davos).

b) Legal entity with its seat in Poland, Residential properties cannot be bought by legal entities in Poland.

c) Legal entity with its seat in Switzerland? Residential properties cannot be bought by legal entities with seat in Switzerland unless 100% - shareholder of the company is in possession of resident permit C.

4. Are there any reasons justifying purchase of this particular real estate by the natural person residing in Poland or a legal entity with its seat in Switzerland? Only with this particular resident permit related to the landfield / house in Davos the natural person from Poland is not forced and committed to live and stay permanently in Switzerland; a separate resident permit B or C is not required for the purchase by the cantonal authorities (due to new legal restrictions since 2013: a very rare opportunity !!!).
5. What privileges with respect to right of entry to Switzerland and right of stay in Switzerland will be granted to the owner of the real estate, if the owner would be a natural person. What privileges in the above respect will be granted to the owner`s family members? See above.
6. What costs and taxes will be applicable in connection with the ownership of the real estate. Are these costs and taxes different in case the owner would be a natural person and in case it would be a legal entity? Check email with overview prepared by Mrs. Kozniewski.
7. How long will the process of purchasing the real estate take? 2 or 3 months after signing the notary contract (public certification) including transfer of ownership in the land register after issuing the resident permit on behalf of the new owner.
8. In case the real estate is purchased by a natural person, is it possible to let it to the company registered in Switzerland as a seat address of such company? The company registered in Switzerland is allowed to use the real estate as a seat address at any time. The Swiss company is not allowed to purchase the real estate from the natural person unless 5 years after the moment of land registration have passed. The 100 % shareholder of the Swiss company has to be a Swiss citizen or a foreigner (EU / EFTA) in possession of a resident permit C. Could the property be rented out for commercial purposes, repeatedly during the year? This special property as well as holiday homes may not be rented out on an annual basis but periodically (35 - 40 weeks each year without any administrative restrictions).

Podstawowe informacje prawne:

The Lex Koller legislation limits how foreigners can buy property in Switzerland and owning property does not give a person the right to a Swiss residence permit. Permits and authorisation for buying property are handled at the cantonal level.

Citizens of EU and EFTA Member States with a legitimate and actual residence in Switzerland (center of living) are not regarded as non-residents, irrespective of the type of residence permit held. They possess the same rights for acquisition of real estate as Swiss nationals (known as national treatment).

The purchase of second and holiday homes by foreigners not living permanently in Switzerland requires a very rare issued resident permit (related to the property) due to the Swiss legislation and cantonal / communal contingents since 2012 (BewG). Nowadays it is almost impossible to achieve such a permit, a real unique and particular occasion accompanying the purchase in Davos (estimated value: 1 Million CHF). In St. Moritz for example the purchase of a comparable property like Davos would cost 20 - 25 Mio CHF but without resident permit.

The transfer of the ownership of real estate becomes effective only after public certification and registration in the land registry. Usually both parties are jointly and severally liable for the fees.

In the canton Graubünden a real estate transfer tax is levied in addition (charged to the seller, see sale documents).

Net wealth tax is only levied at cantonal and communal level. Real estate is on average taxed at 60-70 % of the fair market value of the property. This tax value of the property is assessed by the tax authorities. Personal debts such as mortgages or loans can be deducted from wealth, resulting in the taxable net wealth. Certain cantons levy (currently not Davos), in addition, a so-called real estate tax, which is determined based on the tax value of the property and is levied separately from the net wealth tax.

In Switzerland, homeowners are required to pay income tax on a notional rental value for the home they use

themselves, either as primary or as holiday home. This notional value is called "deemed rental value" or "Eigenmietwert". The deemed rental value is on average 60 % - 70% of the potential market rent. Usually, the deemed rental value is estimated by the tax authorities.

Real estate owners may deduct costs for maintenance and restoration, insurance premiums and administrative costs of third parties from the income of the real estate. Furthermore, deductions for investments in connection with environmental protection, saving of energy and heritage protection may also apply. Interest owed for debts, such as mortgages, are deductible up to the amount of investment.

For further queries please contact the Swiss notary Dr. Wagner, Davos.

Symbol	DOM	Rodzaj nieruchomości	DOM
Rodzaj transakcji	SPRZEDAŻ	Cena w EURO	6 500 000, 00 €
Kraj	POLSKA		



Piotr Droński

+48 601 730 555
piotr@dronski.pl

Więcej ofert na stronie **www.baszta.eu**