



Правовая сторона

На вопросы редакции
отвечает адвокат
Маркус Гроль

Ред.: Кто может купить недвижимость в Германии или Баварии? Есть ли ограничения как в Австрии?

М. Гроль: Приобрести недвижимость в Германии может каждый и ограничений для нерезидентов нет.

Ред.: Где закреплено право собственности? Есть ли опасность экспроприации государством?

М. Гроль: Право собственности в Германии гарантируется Конституцией страны. Только в порядке и на условиях, строго установленных законом, государство может в интересах общества изъять имущество у собственника с выплатой ему стоимости

этого имущества. Но это возможно только в исключительных случаях, например, при строительстве автомагистралей или аэропорта.

Ред.: Даёт ли приобретение недвижимости право на ПМЖ? Какие предпосылки необходимы для этого?

М. Гроль: Только из права собственности на недвижимость не вытекает право на ПМЖ. Но имея недвижимость намного легче получить визу и даётся право на пребывание в Германии максимум 3 месяца в году.

Для получения ПМЖ покупатель должен инвестировать, как правило, минимум 250 000 евро и создать 5 рабочих мест, например, создав общество с ограниченной ответственностью (ООО = GmbH), которое приобретает отель.

Ред.: На что должны обратить внимание супруги при совместной покупке? Что будет с недвижимостью при разводе?

М. Гроль: С недвижимостью ничего не происходит. Супруги должны самостоятельно решить судьбу объекта. Т. к. при разводе это часто проблематично, рекомендуется до или сразу после покупки отрегулировать этот момент.

Ред.: Что будет при разводе, если для покупки был взят кредит? Кто отвечает за него?

М. Гроль: Также и с кредитным договором ничего не происходит. Поэтому очень важно до или сразу после покупки недвижимости договориться о выплатах кредита на случай развода.

Ред.: Что будет с недвижимостью в случае смерти? Кто и какую долю наследует, и кто этим управляет?

М. Гроль: Наследование недвижимого имущества, находящегося в Германии, в случае смерти российского гражданина происходит по наследственному праву Германии.

Согласно нему наследниками являются супруг/а и дети.

Ред.: Стоит ли создавать фирму как ООО при покупке коммерческой недвижимости, например, отеля?

М. Гроль: При покупке отеля на ООО за ведение предприятия ответственность несёт общество, а не его владелец.

Ред.: Есть ли необходимость при приобретении недвижимости обратиться за консультацией к адвокату?

М. Гроль: Конечно. Адвокат сопровождает покупателя и следит за тем, чтобы его правовые интересы были соблюдены. Это зачастую позволяет выявить проблемы и риски, которые впоследствии могли бы привести к большим трудностям и стоили бы больших денег. ■

GROLL 
Адвокат по недвижимости

Тел. в Мюнхене +49 89 444 520 42
info@anwalt-groll.de
www.anwalt-groll.de