

Az offshore ingatlanüzlet?



Az ingatlanpiaccal kapcsolatosan ma sok mindenről hallani. Hitelválság az USA-ban illetve a világ számos más országában. Ingatlanboom Dubaiban, növekvő kereslet tengerparti ingatlanok iránt Bulgáriában és még lehetne sorolni mi mindenről esik szó a sajtóban.

A piac egyszer fönt egyszer lent, mint a legtöbb piac. Egy azonban biztos: lakni mindig kell valahol, a vállalkozásoknak irodára van szükségük, a gyárak építése földet igényel. Egyszóval az ingatlanokra holnap is lesz kereslet, ilyen vagy olyan formában. Ahogy a földön élő emberek száma sokasodik, s ezen belül a fogyasztói társadalom igényei is növekednek, úgy ez bővülő keresletet teremt az ingatlanpiacon is, akár a lakóingatlanokat vesszük alapul akár a kereskedelmi, ipari jellegű ingatlanokat.

Az ingatlanpiacon, amely világszinten talán a legnagyobb piac, állandó mozgás figyelhető meg. Ingatlanokat adnak, vesznek, cserélnek, felépítenek, újjáépítenek. Jelen hírlevelünkben arról szeretnénk vázlatos tájékoztatást adni, hogy vajon az offshore cégforma ad-e lehetőséget ingatlannal kapcsolatos tranzakciók lebonyolítására, illetve milyen anyagi előnyökkel jár egy-egy ilyen konstrukció felhasználása.

A témát nagyon általánosan dolgozzuk fel, olyan modelleket alkotva, amelyek a világ számos országában alkalmazhatók, adoptálhatók. Ezért arra kérünk mindenkit az ingatlan fekvése szerinti országban is feltétlenül ellenőrizze helyi szakértőkkel az itt leírtak alkalmazhatóságát mielőtt konkrét üzleti tranzakciókat hajtana végre az általunk felvázolt sémák használatával.

A téma jelentősége véleményem szerint óriási.

A magas adókulcsokat alkalmazó országokban az ingatlanértékesítésből származó nyereség egy jelentős részét elviszik az adók. De néha veszélyesebbek a közvetett adók, például az örökösödési illeték, amely, akár 40 % is lehet bizonyos országokban. Nem beszélve arról, hogy néhány ország nem engedélyezi a nő számára az öröklést, így az ingatlan vagyon sem írható át a férj halálakor. S vannak olyan esetek, amikor a diszkréciónak fontos szerep jut, amikor magánszemélyként nem célszerű megjelenni a publikus ingatlan nyilvántartásban. Ide bárki betekinthez, akár egy érdeklődő újságíró, akár egy figyelmes adóellenőr, akik előszeretettel teszik fel a kérdést: vajon miből tellett erre, vagy arra az ingatlanra a vevőnek?

Mindezekre jó megoldást nyújthat egy helyesen megalkotott legális adózási konstrukció, középpontjában az offshore céggel. Ennek megszerkesztéséhez szerettünk volna segítséget nyújtani jelen hírlevelünkkel. Jó munkát, kellemes fejtörést, kalkulálást kívánunk!

Váradi László
Ügyvezető igazgató
LAVECO Ltd.

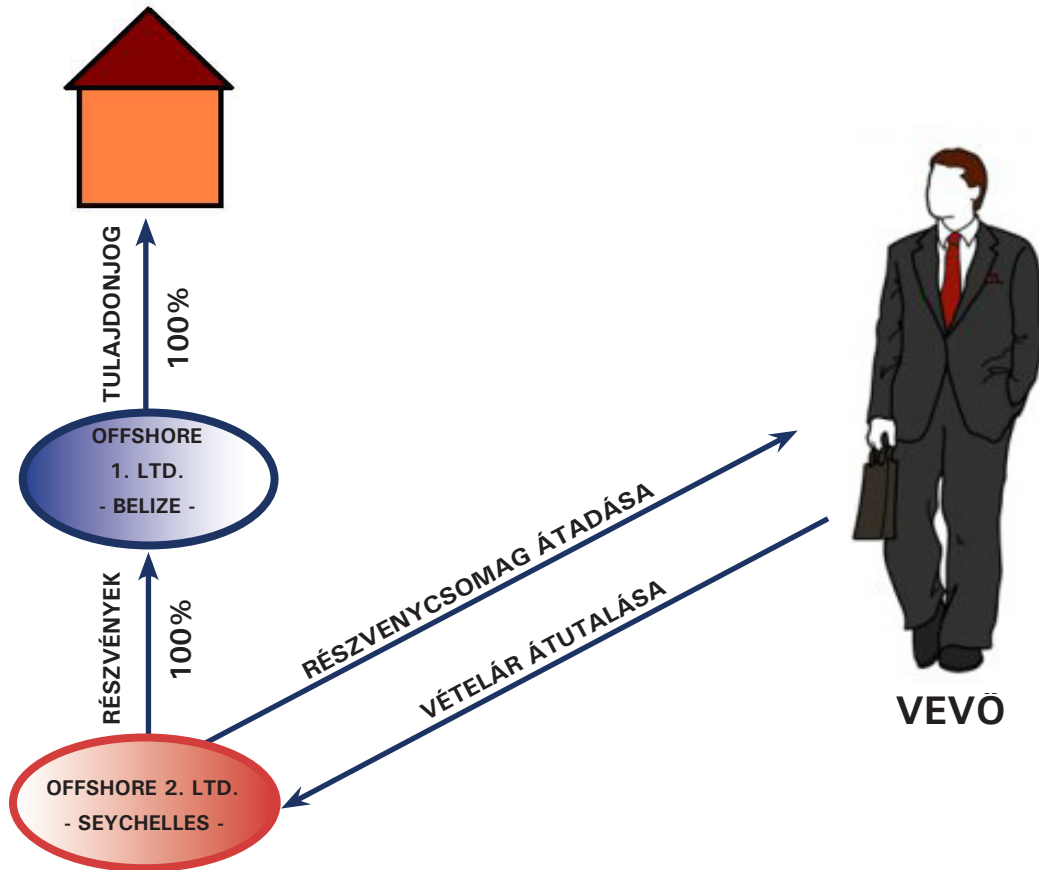
Kell-e adót fizetni az ingatlaneladásból származó haszon után?

Amennyiben az ingatlan eladója egy olyan offshore cég, amelynek bejegyzési országában nem kell adót fizetni, illetve az adó fix összeg, akkor ez általában az ingatlaneladásból származó jövedelmekre is vonatkozik, így a legtöbb esetben a bejegyzés helyén nem merül fel adófizetési kötelezettség.

Az ingatlan fekvése szerinti ország viszont az esetek túlnyomó többségében adóztatja az ingatlanok eladásából származó jövedelmeket még akkor is, ha az eladó egy külföldi magánszemély vagy cég. Számos esetben a kettős adóztatás elkerüléséről megkötött nemzetközi egyezmények is megengedik az ingatlan fekvése szerinti országnak, hogy adóztassa a területén fekvő ingatlan vagyon hasznosításából, eladásából származó jövedelmeket.

DE NEM FELTÉTLENÜL KELL AZ ADOTT INGATLANT ÉRTÉKESÍTENI. HOGY MIÉRT? A KÖVETKEZŐ KÉT MODELL EZT IGYEKSZIK FELVÁZOLNI.

Ingtalan vásárlás és eladás offshore cég alkalmazásával



Leírás: A fenti ábrában az ingatlan tulajdonjogát egy offshore társaság OFFSHORE 1 Ltd szerzi meg. Az OFFSHORE 1 Ltd (Belize) tulajdonosa, részvényese 100 %-ban egy másik offshore társaság OFFSHORE 2 Ltd (Seychelles). Az OFFSHORE 1 Ltd egyedüli tevékenysége a fenti ingatlan megszerzése, fejlesztése, hasznosítása. Az ingatlant ebben a modellben úgy értékesítik tovább, hogy nem az ingatlant adják el, hanem a tulajdonos cég OFFSHORE 1 Ltd részvényeit. Ennek megfelelően a vevő részére az OFFSHORE 2 Ltd átadja az OFFSHORE 1 Ltd részvényeit, melynek vételárát a vevő átutalja az OFFSHORE 2 LTD bankszámlájára. A vevő az OFFSHORE 1 LTD megszerzésével egyben tulajdonosa lesz a cég által birtokolt ingatlanoknak is.

Előnyök: Az eladó OFFSHORE 2 Ltd nyereségre tesz ugyan szert, de nem ingatlanértékesítésből, hanem részvények átruházásából, s az így képződött nyereséget az ingatlan fekvése szerinti országokban általában nem adóztatják. Az OFFSHORE 2 Ltd bejegyzési országában az éves adó fix 100 USD, így az adózás elenyésző.

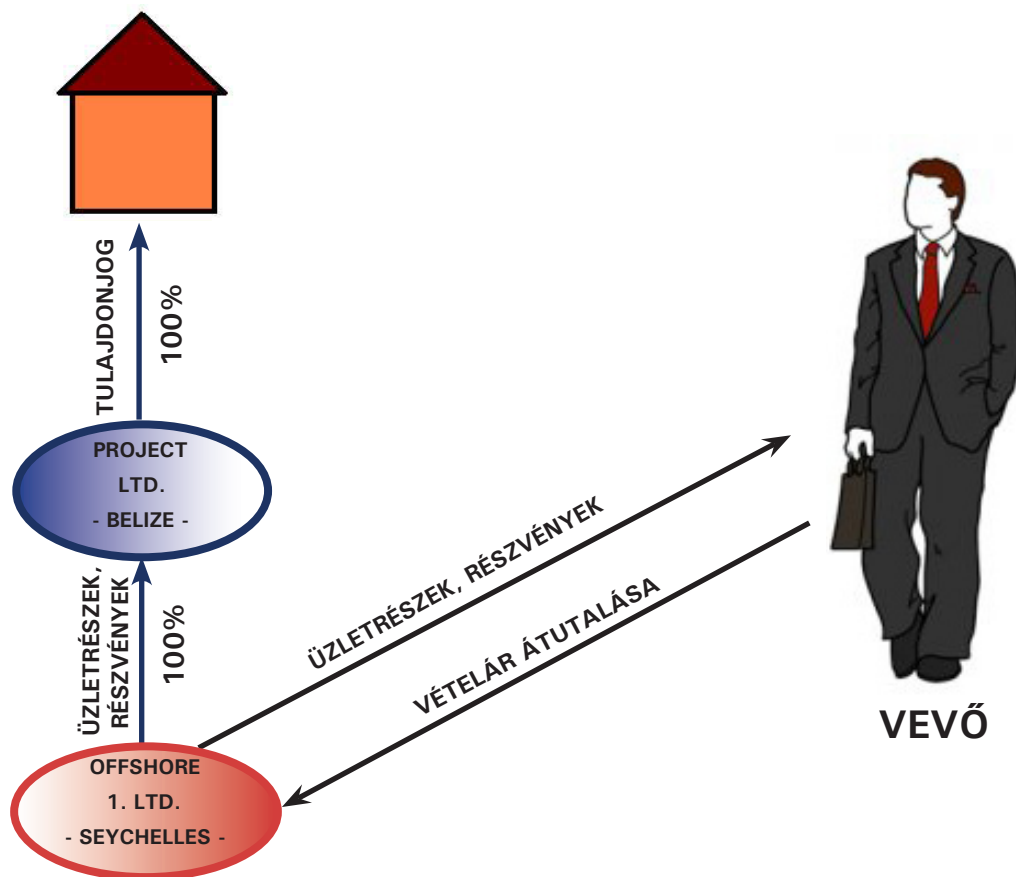
Az ingatlan tulajdonjoga nem változott, hiszen azt to-

vábbra is az OFFSHORE 1 LTD tulajdonolja. A vevő tehát nem köteles ingatlanszerzési illetéket fizetni.

Hátrányok: Kisebb értékű ingatlanoknál nem alkalmazható, hiszen az offshore cég megalapításának és fenntartásának költségei vannak. Ugyancsak nem javasolt a fenti modell adoptálása elsősorban olyan lakóingatlanoknál, ahol például az új fejlesztésű házak, lakások tulajdonosa magán-személy lesz.



Ingyatlan vásárlás és értékesítésprojekt társaság alkalmazásával



Leírás: Ebben a modellben az ingatlant egy az ingatlan fekvése szerinti országban bejegyzett társaság PROJECT Ltd szerzi meg. Ennek a társaságnak a tulajdonosa 100 %-ban egy offshore cég az OFFSHORE 1 Ltd (Seychelles). Aki tehát az OFFSHORE 1 Ltd részvényese egyben, közvetve ugyan, de tulajdonosa is a leírásunkban szereplő ingatlan. Az alkalmazott társaságok egyedüli tevékenységi köre ezen ingatlan megszerzése, fejlesztése, vagy hasznosítása. Hasonlóan az első modellünkben vázoltakhoz ismételtelen nem az ingatlant értékesítik tovább, hanem az OFFSHORE 1 Ltd eladja a PROJECT Ltd részvényeit, üzletrészeit, melynek vételárát a vevő az OFFSHORE 1 Ltd bankszámlájára átutalja.

Előnyök: Az ingatlan nem került értékesítésre, tulajdonosváltás nem történt. Vagyonátruházási illetéket így nem kell fizetni. Amennyiben a PROJECT Ltd bejegyzési országában a külföldiek hazai társaságban történő üzletrész vagy részvény értékesítését nem terheli adófizetés úgy az adózás az OFFSHORE 1 Ltd bejegyzési országában keletkezik. Mint már azt az előzőekben megtudhattuk a Seychelles-

Szigeteken az éves fix adó a forgalomtól függetlenül 100 USD.

Hátrányok: Kiseb értékű ingatlanoknál nem alkalmazható, hiszen az offshore cég és a hazai project cég megalapításának és fenntartásának költségei vannak. Ugyancsak nem javasolt a fenti modell adoptálása elsősorban olyan lakóingatlanoknál, ahol például az új fejlesztésű házak lakások tulajdonosa magánszemély lesz.

P.S.:

1 A fenti modellek alkalmazása mindig az ingatlan fekvése szerinti ország sajátosságaitól függ.

2. Természetesen lehetőség van arra is, hogy az offshore cég megszerezze az ingatlant, s ezt követően a továbbértékesítés konkrét szándéka nélkül „tartsa” azt, például a jövőbeni árnövekedésre spekulálva.

3. A II. modellben szereplő project cég az eladás helyett választhatja a hasznosítást is különösen akkor, ha az ingatlan vásárlását az offshore cégtől kapott alaptőkéből, kölcsönből finanszírozták.

Mit nevezünk ma offshore cégnek?

A világnak számos országa, helyszíne van, amely kedvező törvénykezést alakított ki olyan vállalkozások számára, amelyek az adott területen kerültek bejegyzésre, de az ezen a helyszínen nem folytatnak tevékenységet, illetve/vagy nem származik jövedelmük a bejegyzés országából. Az előbbi definícióban szereplő helyszíneket nevezzük ma adóparadicsomnak, illetve az itt bejegyzett, de a területen kívül ténykedő cégeket offshore cégeknek.

Melyek a világ legismertebb adóparadicsomai, offshore helyszínei?

A mai gyakorlatban legismertebb helyszínek: Brit Virgin Szigetek, Panama, Hong Kong, Seychelles, Belize, Gibraltár, Kajmán-Szigetek. Nem tipikus helyszínek, de speciális cégformáinál fogva ide tartozik még az USA számos tagállama, Anglia, Ciprus.

Milyen adózás van ezekben az országokban?

A fentebb felsorolt országokban a cégek nyereségére vagy egyáltalán nem vetnek ki adót, vagy az adó igen alacsony mértékű. Például a Seychelles-szigeteken vagy Belize a cég éves forgalmától függetlenül az adó általában 100 USD, a Brit Virgin-Szigeteken 350 USD. Cipruson a rezidens társaságok nyereségét 10 %-nyi profitadó terheli, ami világviszonylatban is alacsonynak tekintendő.

Ki lehet egy offshore cég tulajdonosa, igazgatója?

A felsorolt országoknál szinte mindenütt a cég tulajdonosa, igazgatója bárki lehet mindenféle megkülönböztetés nélkül. Vannak helyszínek, ahol lehetséges az úgynevezett bemutatóra szóló részvények kibocsátása is. Ilyenkor a részvényjegyben nincs nevesítve a társaságok tulajdonosának neve.

Lehet-e offshore cég ingatlantulajdonos?

Szinte valamennyi offshore cég alapszabályzata lehetővé teszi, hogy a cég ingatlant vásároljon, tulajdonoljon a világ bármely országában. Figyelembe kell azonban venni a helyi, az ingatlan fekvése szerinti ország törvényi szabályait, amelyek e tekintetben nagyon eltérőek lehetnek.

Vannak országok, ahol külföldi cégek egyáltalán nem vásárolhatnak ingatlant, még speciális engedéllyel sem.

Más országokban bizonyos típusú ingatlanok megvásárlása nem engedélyezett (például termőföld, műemlék jellegű ingatlan, stb.) külföldiek részére, míg a korlátozáson kívül eső ingatlanok külön engedéllyel külföldiek tulajdonába is kerülhetnek.

Egyes országokban, amennyiben az ingatlanhoz földtulajdon is tartozik, akkor csak helyi cégen keresztül lehetséges a földtulajdon megszerzése, s ezáltal a felépítmény tulajdonjogát sem célszerű egy külföldi cégbe átvinni.

A „legliberálisabb” országokban a külföldiek ingatlan-szerzését nem korlátozzák, így külföldi cég külön engedélyek nélkül is tulajdont szerezhethet.

Szükséges-e tanácsadó, szakértő irodát igénybe venni a cég megalapításához?

Nem szükséges, hiszen ma már az interneten szinte minden információ megtalálható, összegyűjthető. Egy jó szakértő azonban jelentős időt és nagyon sok pénzt képes megtakarítani az ügyfelének. A komoly szakértői irodák több évtizedes tapasztalattal a hátuk mögött olyan konstruktív tanácsokkal, tapasztalatokkal gazdagíthatják ügyfeleiket, amelyek megszerzése esetenként hosszú időt venne igénybe, vagy egyáltalán nem lehetséges konkrét praxis nélkül.

Miben nyújt Önnek szolgáltatásokat a LAVECO Ltd?

A LAVECO Ltd 1991 óta foglalkozik adókedvezményes cégek bejegyzésével a világ több, mint 40 helyszínén. 11 országban rendelkezünk kész cégekkel, amelyek azonnal megvásárolhatóak. Az általunk bejegyzett, fenntartott cégek részére kiterjedt banki kapcsolataink segítségével vállalkozásunk bankszámla megnyitását is. Azokon a helyszíneken, ahol a cégek könyvvezetésre kötelezettek partnerirodánk keresztül vállalkozunk a könyvelés, könyvvizsgálat elvégzését is. Professzionális cégigazgatóink akár a cég teljes körű adminisztrációját, bankszámla-irányítását, szerződések aláírását, számlák kibocsátását is bonyolítják. A titkári szolgáltatások keretében igénybe vehetik ügyfeleink levél, telefonüzenet, fax, e-mail fogadását és továbbítását. Keresenek bennünket az alábbi címeken, s mi örömmel járunk hozzá vállalkozásuk üzleti sikereihez.

THE LAVECO GROUP

WEB SITE: www.laveco.com

UNITED KINGDOM LAVECO LTD.

Third Floor, Blackwell House,
Guildhall Yard, London
EC2V 5AE United Kingdom
Tel.: +44-207-556-0900
Fax: +44-207-556-0910
E-mail: london@laveco.com

HUNGARY LAVECO KFT.

33/a Raday street,
1092 Budapest
Hungary Tel.:
+36-1-217-96-81
Fax: +36-1-217-44-14
E-mail: hungary@laveco.com

CYPRUS LAVECO LIMITED

Despina Sofia Complex
Apartment 202, United Nations 8
Drosia 6042, Larnaca, Cyprus
Tel.: +357-24-636-919
Fax: +357-24-636-920
E-mail: cyprus@laveco.com

ROMANIA OPTITAX CONSULT S.R.L.

59 Buzesti Str., A5 Block
1st Scale, 1st Floor, 62nd Flat
1st District, Bucharest, Romania
Tel.: +40-21-311-61-76
Mob: +40-747-595-132
Fax: +40-21-311-61-82
E-mail: office@optitax.ro

BULGARIA LAVECO OOD

"Porto Lagos" No.1, Ent.2, Floor 5,
Ap.42, 1463 Sofia, Bulgaria
Tel.: +359-2-953-2989
Mob: +359-888-126-013
Fax: +359-2-953-3502
E-mail: bulgaria@laveco.com

A jelen hírlevélben leírtak nem minősülnek konkrét ügyben adott adó-, vám-, társadalombiztosítási vagy egyéb üzleti tanácsnak. A szerzők nem vállalnak semmilyen felelősséget az itt megfogalmazottak helytelen felhasználásából eredő esetlegesen bekövetkező anyagi és erkölcsi károkért, jogkövetkezményekért. A gépelési, tördelési, nyelvhelyességi és egyéb hibákért ezúton is elnézést kérünk, kommentárjaikat pedig köszönettel fogadjuk.