

**Polska**



# Jak kupić lub wynająć biuro czy apartament

2015-06-10 13:40:19



Ustawodawstwo fińskie nie przewiduje ograniczeń w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Pewne bariery dotyczą jedynie nieruchomości o charakterze wypoczynkowym i rekreacyjnym oraz tych w rejonie przygranicznym.



Cudzoziemcy - zarówno osoby fizyczne, jak i prawne, a także fińskie osoby prawne kontrolowane przez podmioty zagraniczne - którzy chcą kupić nieruchomość o charakterze wypoczynkowym i rekreacyjnym oraz położoną w rejonie przygranicznym, muszą uzyskać zezwolenie terytorialnego Ośrodka Ochrony Środowiska Prowincji.

W Finlandii termin nieruchomość oznacza ziemię, towarzyszące budynki i inne komponenty znajdujące się na tym terenie. Jeśli właściciel budynku nie posiada ziemi, na której budynek się znajduje, budynek ten traktowany jest jako dobro ruchome. W praktyce termin nieruchomość jest używany nawet wówczas, gdy budynek lub mieszkanie znajduje się na wynajętym terenie.

Jeśli cudzoziemiec kupuje dużą nieruchomość - np. fabrykę, magazyn lub firmę, to kontrakt powinien zawierać szczegółowy opis mienia; nie należy stosować ogólnych sformułowań jak mienie ruchome lub nieruchome.



Władze miejskie mają prawo do odmowy sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w obrębie miasta, jeśli jest ona przeznaczona do zabudowy mieszkalnej, rekreacyjnej lub jest zabytkiem. Prawo to dotyczy zarówno cudzoziemców, jak i obywateli fińskich - niezależnie od tego, gdzie mieszkają. W praktyce władze bardzo rzadko wykorzystują te zapisy.

Prawnik lub radca prawny, w porozumieniu z agentem nieruchomości, uczestniczy w negocjowaniu ceny, zanim kupujący i sprzedający podpiszą ostateczne dokumenty finalizujące umowę. Prawnik (radca prawny) wystawia następnie oficjalne dokumenty notarialne w imieniu kupującego.

## Podatki

Przy wniosku o rejestrację aktu notarialnego trzeba zapłacić 4-procentowy podatek od przeniesienia prawa własności. Jeżeli nie ma obowiązku takiej rejestracji, podatek musi zostać zapłacony w ciągu sześciu miesięcy od zawarcia kontraktu.

W Finlandii wprowadzono odrębny podatek miejski od nieruchomości. Jest on płacony na początku każdego roku kalendarzowego przez tych, którzy są właścicielami nieruchomości - nawet wtedy, gdy nie mieszkają w Finlandii.



Podstawą podatku jest indywidualna wartość nieruchomości. Wysokość podatku może się wahać od 0,3 proc. do 1 proc. Dla stałych mieszkańców podatek wynosi od 0,15 proc. do 0,5 proc. Podatek ten może być podstawą do odliczenia od dochodu, pod warunkiem wykorzystania nieruchomości w celach biznesowych lub wynajmu.

Firmy fińskie udzielają kredytów hipotecznych zazwyczaj ze stałą ratą procentową. Warunki kredytowe są elastyczne, a średni czas spłaty kredytu wynosi około 20 lat.

Zysk ze sprzedaży nieruchomości w Finlandii jest opodatkowany. Podczas sprzedaży ziemi, na której znajdują budynki mieszkalne lub inne konstrukcje, cena powinna wyszczególniać ich wartość.

Straty związane z nieruchomościami są wydatkami odpisywanymi od dochodu. Jeśli nieruchomość nie była używana do celów biznesowych, straty z nią związane mogą stać się podstawą do pomniejszenia dochodu z nieruchomości w ciągu kolejnych trzech okresów rozliczeniowych.



**INNOWACYJNA GOSPODARKA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**MINISTERSTWO  
ROZWOJU**

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego