

Сентябрь 2010

Выпуск 9

SECOND



OPINION



Equity Law представляет аполитический электронный журнал

От редактора:

Добро пожаловать в девятый выпуск *Second Opinion*, зарегистрированный бизнес-юридический электронный журнал, посвященный Новой Зеландии.



Second Opinion публикуется раз в месяц в электронном формате. Мы приветствуем ваши вопросы, пожелания, комментарии и конструктивную критику. Мы ожидаем интерес к нашему журналу со стороны юристов, инвесторов, налоговых консультантов и всех тех, кто интересуется новыми возможностями за пределами России.

Correspondence

Second Opinion Law Journal
PO BOX 8333, Auckland, New Zealand
Ph +649 303 3001, F +649 303 2018
Email: info@equitylaw.co.nz
www.trust-nz.com

«— Что ж, теперь, когда мы увидели друг друга, — сказал Единорог, — можем договориться: если ты будешь верить в меня, я буду верить в тебя! Идет? — Да, если вам угодно, — отвечала Алиса».

Л. Кэрролл, Алиса в Зазеркалье

В следующем выпуске: особые условия договора траста, альтернативные способы использования траста.

Курс Новозеландского доллара на 01.10.10:

- 1 NZD = 0.7337 USD
- 1 NZD = 0.5386 EUR

Погода в Новой Зеландии на 01.10.10:

- Окленд: +17°C днем, местами дождь
- Веллингтон: +16°C днем, солнечно

Дом в Новой Зеландии? Дайте два!

В этом выпуске:

Путеводитель по рынку жилой недвижимости Новой Зеландии 1, 2

Траст как способ оптимизации налогов и защиты активов 3, 4

Собственный домик у моря в Новой Зеландии – что может быть лучше? Лучше может быть то, что это не только приятное приобретение, но и выгодная инвестиция для пассивного инвестора. Хотя доход от сдачи в аренду относительно небольшой (обычно около 5%), хорошую прибыль можно ожидать от прироста капитала (за последние 5 лет во многих случаях прирост составлял 100%). Поэтому покупка жилой недвижимости в Новой Зеландии будет являться хорошим вложением средств, так как:

- цены на недвижимость находятся в постоянном росте. С 1992г средняя цена дома по стране выросла со 110 тыс NZD до 350,
- арендные ставки также растут: за

последний год цены на аренду 1 комнаты выросли на 20%, 2 комнат – на 16%, - постоянный приток мигрантов и иностранных студентов обуславливает спрос на жилую недвижимость – как со стороны покупателей, так и со стороны арендаторов, - важным преимуществом Новой Зеландии в отличие от США и многих стран Европы является полное отсутствие налога на недвижимость и налога на рост имущества в цене (capital gains tax),

- низкие платежи за муниципальный сервис (вода, уборка мусора, благоустройство территории и т.д.) – около US\$ 1000 в год для среднего дома,

Продолжение на стр. 2

Дом в Новой Зеландии? Дайте два!

Продолжение. Начало на стр.1

- стабильность политической, экономической и законодательной системы, мягкий климат.

Чтобы лучше ориентироваться в потоке информации о предлагаемой к покупке недвижимости, мы дадим краткий экскурс в особенности местного рынка.

Отдельно стоящие жилые дома являются основным объектом на рынке недвижимости Новой Зеландии. Цена домов сильно колеблется и определяется качеством строения, количеством принадлежащей земли, месторасположением, качеством отделки помещений дома, наличием и размером в доме гаража и подсобных помещений и



целым рядом иных факторов. При прочих равных условиях количество этажей мало влияет на стоимость дома.

Средняя цена на дом по стране, согласно официальной статистике, составляет US\$ 250 000, в Окленде – US\$ 320 000, в популярных курортных зонах Bay of Plenty, Bay of Islands, а также на Южном острове - US\$ 220 000.

Определяющей характеристикой размера дома в Новой Зеландии является не количество комнат, а количество спален. Обычный дом из трех спален, как правило, кроме этого имеет кухню, обеденную зону (часто выполненную совместно с кухней), зал, туалет (иногда несколько), прачечную или подсобное помещение. Возраст такого дома может быть от 40 до 10 лет. Новые дома стоят еще на 25-30% дороже. Практически все дома обеспечены системами водопровода и канализации, электрифицированы, газификация есть не везде и не всегда, но в случае заинтересованности, хозяин дома без проблем решит данную проблему.

Следующим по значимости на рынке недвижимости Новой Зеландии можно назвать так называемые таунхаусы - как правило, это

небольшие дома, соединенные между собой в единое здание. Каждый подобный дом обладает отдельным входом и небольшим участком земли (часто это просто газон) перед домом и за ним. Несмотря на свои размеры, таунхаусы могут не уступать в цене полноценным домам, так как они часто строятся в курортных местах или в местах, где стоимость земли крайне велика. Качество жизни в подобных домах часто не уступает качеству жизни в большом доме и может быть лучше качества жизни в квартире.

Квартиры в Новой Зеландии занимают небольшой сегмент на рынке недвижимости. Возможно, это покажется странным, но квартира является, как правило, синонимом либо очень дешевого, либо очень дорогого жилья. Новые многоэтажные дома, стоящие в центрах больших городов или в курортных местах Новой Зеландии, предлагают к продаже квартиры по стоимости не уступающие, а часто превосходящие среднего размера дома. В то же время квартира (но уже в другом доме) часто может служить местом жительства студентов или людей с небольшим достатком.

К новозеландскому жилью надо привыкнуть. Прежде всего, здесь нет системы центрального отопления, а стены новозеландских домов не в пример тоньше российских. Климат при этом не жаркий, особенно по ночам, поэтому и температура воздуха в спальнях только летом бывает выше 20 С, а зимой, как правило, ближе к 15 и это нормально для новозеландцев. Для обогрева помещений в основном используют различные отопители электрического типа и даже газовые нагреватели. Каминны не очень эффективны и служат больше для развлечения, чем для обогрева. Отдельно горячей воды тоже нет, ее производят из холодной нагревом в электробаке, зато и перерывов с ней не бывает. В соответствии с законодательством покупка и продажа недвижимости в Новой Зеландии должна быть оформлена в письменной форме и регистрируется солиситором (юристом).

Напишите нам, и получите форму-запрос на подбор недвижимости. Также мы сопровождаем весь процесс подбора и покупки недвижимости, и даем дальнейшие консультации по ее управлению.

Стоимость подбора недвижимости – US\$ 2000, плюс услуги солиситора, оформляющего сделку (в среднем – US \$ 1000).

Безопасное финансирование

Так или иначе, но с достижением определенного уровня благостояния мы задумываемся, как лучше преумножить с одной стороны, и сохранить заработанное – с другой.

Во многих странах Запада реализацией проектов по размещению личных активов, подбором вариантов для покупки бизнеса или недвижимости, оформлением документов и общением с официальными органами иностранных государств от имени инвесторов традиционно занимаются специализированные адвокатские конторы. Точно так же и в Новой Зеландии именно адвокаты по поручению своих клиентов подбирают и приобретают бизнесы, недвижимость, размещают денежные средства и создают трасты.

Описанную схему можно кратко изложить так: трастовое имущество юридически принадлежит доверенному лицу, а выгодо-приобретатель имеет на это имущество особое «право выгодоприобретателя», воплощающееся в исключительном праве на получение доходов от деятельности траста. Подробнее о принципах работы траста читайте на нашем вебсайте www.trust-nz.com.

Учреждая новозеландский траст, нерезидент-учредитель не обязан постоянно проживать в Новой Зеландии, а трастовое имущество может не включать в себя недвижимость в стране. Но как минимум один из trustee должен быть новозеландским профессиональным бухгалтером или юристом.

Госпошлина за создание траста не взимается, траст в государственных органах не регистрируется. Таким образом, личность учредителя и бенефициара может остаться известной только сторонам договора траста.

Налоги и конфиденциальность

Одним из основных достоинств новозеландского нерезидентского траста является освобождение от налогов на доходы, имеющих иностранный источник. Прирост имущества траста в цене освобожден от подоходного налога, налога на увеличение капитала, специального взноса и от любых других налогов. Кроме того, благодаря Соглашению об избежании двойного налогообложения с Россией, выплаты в пользу бенефициаров-россиян также освобождены от налога.

Траст может включать акции новозеландской компании – вашей собственной или акции которой вы покупаете в качестве инвестиции. Новозеландский траст также может учредить компанию или партнерство в Новой Зеландии

или другой стране для ведения бизнеса, и получать те доходы, которые могут быть заработаны через такие структуры. Трастовое законодательство, экономика и политическая обстановка в стране крайне стабильны, и помимо неприкосновенности активов трастов для третьих лиц, это служит дополнительным гарантом надежности имущества траста.

Как использовать траст

Основная причина создания трастов — защита собственных активов, то есть принятие мер в соответствии с заранее сформированной стратегией, направленной на сохранность имущества от возможных притязаний потенциальных кредиторов.

Не следует полагать, что планирование защиты активов — удел только олигархов. Об этом стоит подумать каждому состоятельному человеку, который из-за своего бизнеса, инвестиций или иной деятельности может быть втянут в судебное разбирательство. Такое внимание могут привлекать успешные финансисты, юристы, директора компаний, менеджеры среднего и высшего звена и другие профессионалы. Если стоимость ваших активов достигла пресловутой цифры 500 тысяч долларов — это тот поворотный момент, когда достоинства последовательного планирования защиты активов начинают перевешивать затраты.

Существуют самые разные уровни защиты активов, и некоторые из них доступны почти любому бизнесмену. Известно, что юристы берутся вести дела далеко не против каждого предпринимателя. Когда западный юрист, занимающийся судебными процессами, консультирует потенциального клиента, он обычно анализирует, насколько сильна позиция клиента, и если она сильна, то будет ли исполнено решение. Если юрист не уверен, что по решению суда удастся получить имущество, от чего может зависеть его гонорар, маловероятно, что он возьмется за такое дело. Продуманное планирование защиты активов устранил или уменьшит возможность судебного взыскания вашего имущества и, таким образом, сделает вас непривлекательной «мишенью» для судебного разбирательства.

В вопросе защиты активов главное преимущество международного траста — отделение юридически оформленного права собственности от реального права собственности (в юридической науке — «расщепленная собственность»).



Equity Law

Телефон: +649 303 3001
Email: info@equitylaw.co.nz

Наш представитель в России
Тел. +495 960 5604

Основной адрес:
Level 4, 44 Khyber Pass Road,
Auckland, 1023 New Zealand

Мы в Интернете:
www.trust-nz.com

Equity Trust International Limited является стопроцентной дочерней компанией юридической новозеландской компании Equity Law Barristers (www.equitylaw.co.nz), регулируемой Новозеландским юридическим обществом (New Zealand Law Society), и члена Asia Offshore Association.

Ответственность Equity Law застрахована.

Безопасное финансирование

Продолжение. Начало на стр. 3

С одной стороны, собственниками активов считаются доверенные лица, с другой — выгодоприобретатели защищены совокупностью норм, согласно которым доверенные лица должны следовать строгим правилам управления трастом. Вот почему международный траст — незаменимый инструмент защиты активов. Активы, переданные в такой траст, не являются частью имущества учредителя и не могут быть истребованы частными кредиторами и органами государства. Даже при признании учредителя траста несостоятельным должником в России, часть его имущества, размещенная в трастовой структуре в Новой Зеландии, не будет изъята кредиторами — если трастовый договор составлен правильно.

При этом защита активов должна осуществляться заранее. Вы должны продумать возможность учреждения новозеландского траста до того, как вам предъявили иск. Это сродни страхованию: слишком поздно обращаться к страховщику, когда в доме уже пожар. В принципе, действие траста может быть прекращено по требованию кредиторов учредителя, но лишь в случае, если в новозеландском суде будет доказано, что траст был основан учредителем именно с намерением обмануть



Траст ('доверие') позволяет вам чувствовать себя защищенным и защитить финансовое будущее своей семьи

кредиторов. Кредиторы должны будут доказать, что они являлись кредиторами на момент создания траста, и траст создавался для сокрытия имущества от их имущественных притязаний.

Еще одна задача, которая успешно решается с помощью учреждения новозеландского оффшор-ного траста, — планирование наследования. В наше время многие люди не хотят, чтобы всё их имущество переходило по наследству именно к их законным наследникам. Если вам нужно организовать более сложную систему передачи имущества, например, обеспечить кому-нибудь пожизненное содержание или отложить деньги на образование детей, новозеландский траст представляет собой идеальный инструмент.

И, наконец, траст может быть прекращен в любой момент, определяемому по усмотрению trustee, либо же существовать неограниченное количество лет. При прекращении траста его имущество переходит в собственность бенефициарам.

В следующем выпуске мы расскажем вам, как защита имущества, которую обеспечивает использование новозеландских трастов, может быть усилена с помощью определенных особых условий договора.