

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ В ФЕДЕРАТИВНОЙ РЕСПУБЛИКЕ ГЕРМАНИЯ

Нечаев Алексей Игоревич
аспирант, ФГБОУ РЭУ имени Г.В. Плеханова
115054, РФ, г. Москва, Стремянный пер., 36

FEATURES OF MORTGAGE FINANCE IN THE FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY

Nechaev Alexey Igorevich
Postgraduate Student, Plekhanov State University
115054, Russian Federation, Moscow, Stremyanny per., 36

Аннотация. В данной статье рассматриваются особенности развития ипотечного рынка кредитования в Германии. Подробно проанализированы виды и классификации ипотечных продуктов. Проанализировав сущность системы долгосрочного кредитования жилой недвижимости можно предположить зависимость от развития кредитных продуктов и роста объемов кредитования. Также отдельной секцией в статье рассмотрены финансовые издержки и особенности налогового законодательства.

Abstract. This article examines the features of the mortgage lending market development in Germany. The types and classifications of mortgage products are analyzed in detail. After analyzing the essence of the system of long-term residential real estate lending, we can analyze the dependence on the development of credit products and the growth in lending. Also, a separate section in the article considers financial costs and features of tax legislation.

Ключевые слова: ипотека, долгосрочное кредитование, немецкий рынок кредитования, типы ипотечных кредитов, жилищное кредитование.

Keywords: mortgage, long-term lending, German lending market, types of mortgages, housing lending.

Ипотечный рынок Германии имеет долгий путь становления и развития, в настоящем его можно назвать целой системой, которая предоставляет целый спектр финансовых услуг как местному населению, так и иностранцам. Отличительной особенностью в развитии ипотечного сегмента экономики в германии явилось то, что немцы разработали также большое количество субпродуктов, а также рынок перефинансирования.

Германия всегда была в лидерах Европейского Союза по размерам экономического развития и до сих пор является одной из самых сильных экономик во всем мире. На Рисунке 1 можно выявить экспоненту роста рынка кредитования по годам. По этой причине, немецкие ставки по ипотеке являются одними их самых низких в Европейском Союзе. Также банки предлагают очень привлекательные условия кредитования. Средняя кредитная ставка, сообщаемая Немецким федеральным банком, составляет 1,5%. Средняя ставка для нерезидентов составляет от 2,39% до 4,6% [1].

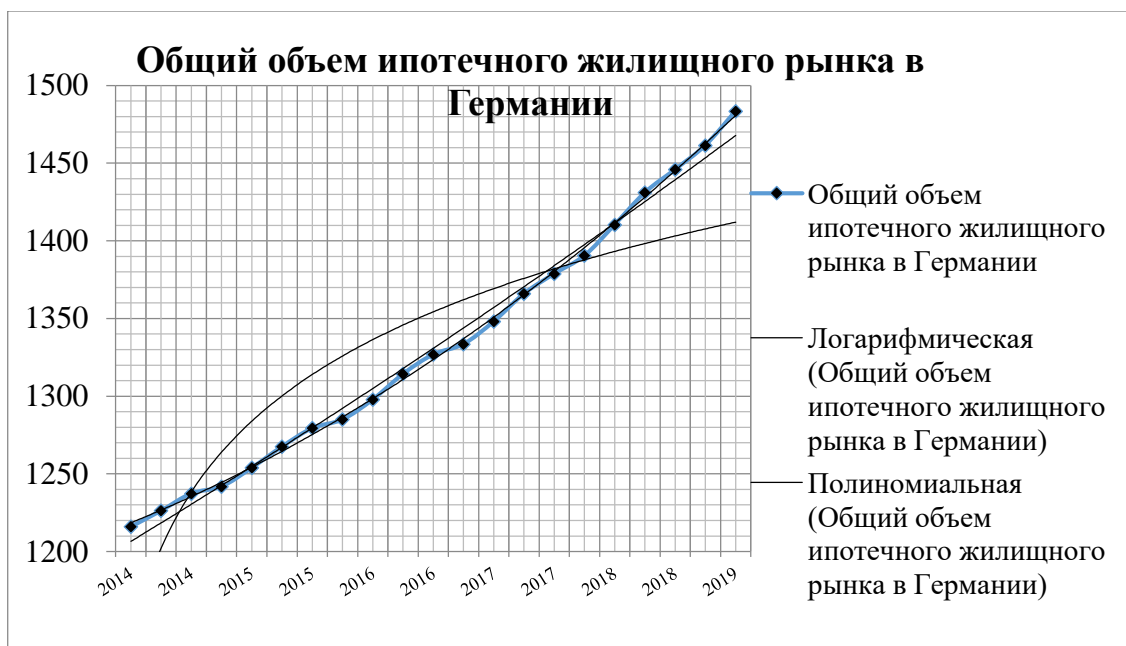


Рисунок 1 – Общий объем рынка ипотечного жилищного кредитования в Германии с 2014 по 2019 годы [2]

Также в Германии существует несколько видов ипотечных и вспомогательных программ. Среди прочих, типичными видами ипотеки являются система ссуд с фиксированной процентной ставкой (с погашением капитала и процентов) и система ссуд только по процентам («Zinszahlungsdarlehen»). Типичными вспомогательными программами являются «KfW» («Kreditanstalt für Wiederaufbau»), также называемая Программой домовладения Банка и Пенсионной программой «Riester» («Riester Rente»).

В Германии существует целая разновидность типов ипотечных займов. Аннуитетная ипотека («Annuitätendarlehen»).

Самая популярная форма ипотеки в Германии - аннуитетная ипотека - это кредит с фиксированной ставкой на срок от 5 до 30 лет. Данный тип ипотечного займа подразумевает неизменность ежемесячного ипотечного платежа в течение всего срока действия ипотеки. Распределение фиксированной доли платежа и процентных надбавок распределяется в отношении ко времени платежа, а именно, процентная доля уменьшается с выплатой основной массы долга.

Одной из особенностей немецкой системы является то, что кредиторы, как правило, позволяют устанавливать сумму, которую потребители хотят выплачивать каждый месяц (как пропорция первоначального кредита, от 2 до 10 процентов в год, известная как «Tilgung»). Также, может быть разрешено выплачивать единовременные выплаты («Sondertilgung»), чтобы быстрее погасить ипотеку.

Полное погашение ипотеки («Volltilgerdarlehen»).

Полное погашение ипотеки очень похоже на аннуитетную ипотеку. Данный тип ипотечного займа систематически подобен первому типу, за исключением одной особенности, а именно, данный тип подразумевает то, что вместо определения ежемесячной ставки погашения в процентах от общей суммы ипотеки, указывается период времени, после которого ипотечный заем должен быть полностью погашен. При этом, ежемесячный платеж корректируется таким образом, чтобы было выполнено условие: чем короче выбранный срок, тем выше ежемесячный платеж.

Процентная ипотека («endfälliges Darlehen»).

Данный тип ипотеки не так сильно распространен среди покупателей в Германии в сравнении с первыми двумя, однако он почти всегда используется для покупки недвижимости нерезидентами. Согласно модели, основанной только на процентах, ежемесячные платежи не возвращают ссуду, покрывая только проценты. В конце срока ипотеки должна быть выплачена полная задолженность. Нерезидентам обычно требуется большой авансовый платеж, чтобы обеспечить ипотеку только для процентов.

Строительный ипотечный кооператив («Vausparen»).

Ипотека строительного общества является отдельным видом ипотечного займа, который связан со сберегательным счетом. Этот вид ипотеки обычно характеризуются долгосрочными низкими процентными ставками. Существует две модели реализации: первая подразумевает сохранение средств на указанном сберегательном счете до тех пор, пока потребитель не получит право на ипотеку; вторая же подразумевает

использование залладных бумаг, а именно, пополнение сберегательного счета по залладным бумагам, который впоследствии используется для погашения ипотеки.

Переменная ипотечная ставка («Flexibles Darlehen»).

В отличие от ипотечных кредитов с фиксированной ставкой, таких как аннуитет и ипотека с полным погашением, ипотека с переменной ставкой, как следует из названия, имеет переменную процентную ставку. Каждые три месяца процентная ставка корректируется с учетом ставки Европейского центрального банка.

Этот вид ипотеки позволяет заемщикам воспользоваться колебаниями процентных ставок, что может обеспечить более быстрое погашение. Переменная ипотека также относительно гибкая, что позволяет заемщику производить более крупные платежи или расторгнуть ипотеку без штрафных санкций. Эти виды ипотеки часто сочетаются с другими ипотеками с фиксированной ставкой [3].

Немецкие ипотечные гарантии.

Одной из особенностей немецкой ипотечной отрасли является отсутствие ипотечных гарантий. Это делает невероятно трудным получение ипотеки в Германии в определенных ситуациях, например:

- если ваш кредит субстандартный;
- если до выхода на пенсию осталось менее пяти лет;
- если у вас нет свободных денежных средств для покрытия первоначального взноса и закрытия расходов;
- если ваш текущий и прошлый доход не может быть подтвержден как превышающий порог банка.

Вместо этого люди могут приобрести частную страховку по умолчанию в своем банке или частной страховой компании [4].

Сочетание низкой ставки дефолта по немецкой ипотеке с исторически низкими ставками Euribor привело к тому, что ставки по ипотеке в Германии стали одними из самых низких в мире. В 2018 году средняя ипотечная ставка составила 1,85%. Сборы за оформление ипотеки обычно составляют от 1% до 2% от общей суммы кредита. Если стоимость имущества превышает 500 000 Евро, покупатель должен оплатить оценку имущества, которая обычно стоит около 500 Евро.

Также существуют прочие платежи при приобретении недвижимости:

- нотариальные и регистрационные сборы в размере около 1,5% от оценочной стоимости имущества,
- гонорар агента по недвижимости составляет от 3-6% от цены продажи. В Германии покупатели часто платят агентам по недвижимости (или делят их с продавцами), хотя это является предметом переговоров.
- После этого у покупателя будет срок до четырех недель для уплаты налога на передачу недвижимости, который варьируется от 3,5 до 6,5% от стоимости недвижимости, в зависимости от земли, где вы приобретаете [5].

Существует также ряд особенностей в немецком ипотечном рынке, а именно – налоговые вычеты для ипотеки. Проценты по ипотечным кредитам в Германии на недвижимость, занимаемую владельцем, не облагаются налогом.

Однако, если вы сдаете в аренду свою собственность в Германии, расходы, понесенные для получения дохода от аренды, могут быть компенсированы вашим налоговым счетом. Допустимые расходы включают расходы на ипотеку, техническое обслуживание, ремонт и обустройство дома, стоимость которых составляет менее 15% от стоимости вашей собственности. Основные улучшения дома облагаются налогом по-разному.

Арендный процент в Германии облагается налогом по стандартным прогрессивным ставкам подоходного налога. В 2019 году первые 9 169 евро (18 338 евро для супружеских пар) не облагаются налогом. Для доходов, превышающих эту сумму, ставки начинаются с 14%, увеличиваясь до 42% для доходов, превышающих 55 961 евро [6].

После расчета подоходного налога с арендной платы взимается надбавка за солидарность 5,5%.

Кроме того, иностранные владельцы недвижимости будут облагаться налогом на прирост капитала, если собственность будет храниться менее 10 лет. Следовательно, если вы продадите свою собственность через девять лет и покажете прибыль в размере 60 000 евро как физическое лицо, эта сумма будет облагаться налогом в размере 42%. Однако, если вы удерживаете свою собственность в течение 10 или более лет, прирост капитала не считается налогооблагаемым доходом.

Список литературы

1. Mortgage interest rate in Germany from 1st quarter 2013 to 2nd quarter 2019: [Электронный ресурс] URL: <https://www.statista.com/statistics/614972/mortgage-interest-rate-germany-europe/> (дата обращения 30.03.2020)
2. Total outstanding residential mortgage lending in Germany from 2nd quarter 2014 to 2nd quarter 2019: [Электронный ресурс] URL: <https://www.statista.com/statistics/614749/outstanding-residential-mortgage-lending-germany-europe/> (дата обращения 30.03.2020)
3. Housing Finance in Germany. Principles and Practice of Housing Finance in Germany and Other Selected Countries: [Электронный ресурс] URL:

http://www.ier.com.ua/files/publications/Policy_papers/German_advisory_group/2003/S36_eng.pdf (дата обращения 30.03.2020)

4. Mortgages in Europe: [Электронный ресурс] URL: https://www.nbs.sk/_img/Documents/PUBLIK/muc0070.pdf (дата обращения 30.03.2020)

5. Mortgage in Germany: What non-residents and foreign investors should know: [Электронный ресурс] URL: <https://www.loanlink.de/blog/mortgage-germany/> (дата обращения 30.03.2020)

6. The stability of the German housing market: [Электронный ресурс] URL: https://www.researchgate.net/publication/257589153_The_stability_of_the_German_housing_market (дата обращения 30.03.2020)

References:

1. Mortgage interest rate in Germany from 1st quarter 2013 to 2nd quarter 2019: [Electronic resource] URL: <https://www.statista.com/statistics/614972/mortgage-interest-rate-germany-europe/> (accessed 30.03 .2020)

2. Total outstanding residential mortgage lending in Germany from 2nd quarter 2014 to 2nd quarter 2019: [Electronic resource] URL: <https://www.statista.com/statistics/614749/outstanding-residential-mortgage-lending-germany-europe/> (circulation date 03/30/2020)

3. Housing Finance in Germany. Principles and Practice of Housing Finance in Germany and Other Selected Countries: [Electronic resource] URL: http://www.ier.com.ua/files/publications/Policy_papers/German_advisory_group/2003/S36_eng.pdf (accessed 30.03.2020)

4. Mortgages in Europe: [Electronic resource] URL: https://www.nbs.sk/_img/Documents/PUBLIK/muc0070.pdf (accessed 30.03.2020)

5. Mortgage in Germany: What non-residents and foreign investors should know: [Electronic resource] URL: <https://www.loanlink.de/blog/mortgage-germany/> (accessed 03.30.2020)

6. The stability of the German housing market: [Electronic resource] URL: https://www.researchgate.net/publication/257589153_The_stability_of_the_German_housing_market (accessed March 30, 2020)