



Страната с МНОГО лица

Германия в сред най-предпочитаните туристически дестинации в Европа, а във време на криза се утвържава и като сигурна инвестиционна локация



Малко държави имат такова влияние в историята на света, колкото Германия. Страната дава на човечеството печатната преса, автомобилната индустрия, аспирин и MP3 технологиите. Тук е родното място на Мартин Лутер, Алберт Айнщайн и Карл Маркс, на Гьоте, Бетовен, Братя Грим и още величия, променили съдбата на човечеството. И ако това не е достатъчно, да не забравяме, че в Десау, където започва движението баухаус, са корените и на модерната архитектура.

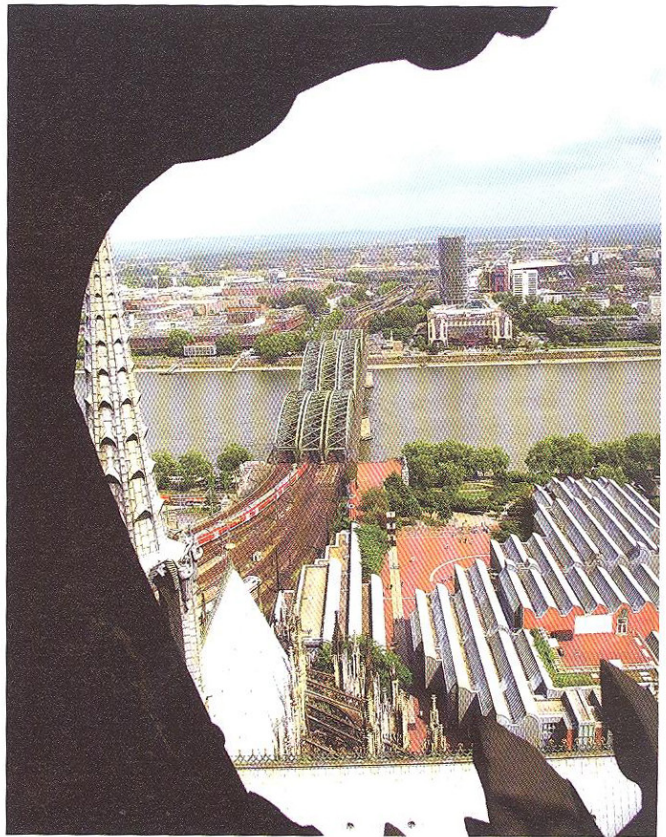
Историята в Германия се чете по улиците на градовете, строени по време на Средновековието и Възраждането, където се смесват барокова архитектура и Ренесанс в съчетание с нови и модерни сгради, с архитектурните творения на съвременни майстори като Йо Минг Пеи и Франк Гери.

Заради многото и различни регионални княжества, графства, монархии и провинции Германия не се обединява до последния век. Затова важните и значими градове тук не са един или два. И всеки предлага свой уникален характер, формиран от историята, изцяло нов свят с характерен начин на живот.

Властващото мнение, че германците са студени и педантични, е далеч от истината. Те са изключително гостоприемни и сърдечни хора, с много енергия и желание за забавление. Местните традиции и мислене са ясно отразени навсякъде - в изкуството, в нощния живот, в магазините, баровете и ресторантите, дори и начина на работа и живот.

Макар и изживяла доста трудно и противоречиво минало, днес страната по нищо не напомня за годините, в които е била разделена. Изключително бързо възраждане, нови и модерни сгради са заменили постройките, напомнящи за годините на преход. Затова не е и чудно, че много посетители, връщайки се след години тук, откриват един напълно нов свят.

Красотата на Югозападна Германия е в градове като Фрайбург, Хайделберг и Тюринген. В западната част на страната може да бъде открито и дори малко френско влияние. Разгледайте Бон, Дюселдорф, ~~Колн~~, ~~Триер~~, ~~Пайстания град~~ на Германия и бивша столица на Римската империя, или Аахен с неговата впечатляваща катедрала и история. Градове като Берлин, Мюнхен и Хамбург пък предлагат среща с изискана кухня, богат културен калейдоскоп и безброй забавления. Има нещо особено артистично в начина, по който се разгръща пейзажът, от образния с юни остров Силт на север, през горите на Тюрингия до романтични речните долини на Алпите. Без значение дали търсите гориво за адrenalина, карате по аутобаните или предпочетете романтиката на влаковете, Германия е страна, която трябва да прочетете. Нужни са само любопитство и желание за пътешествие, всичко друго е гарантирано. Опитайте нови неща, забавлявайте се и релаксирайте. Ярки градове с невероятна архитектура, многобройни дестинации за пазаруване и пулсиращ нощен живот, опияняващи средновековни села и традиционни винарски региони с фестивали и местни специалитети. Живописна



провинция, която е идеална за разходки или просто за почивка. Акри със замъци, дворци и абатства, израз на немския романтизъм. Забавление и спорт, уелнес и спокойствие. Страна с хиляди лица. За много хора, посещаващи Германия, задължителна отправна точка е емблематичният Берлин с Райхстага, кметството, Постгамерплац, с разходка по булевард Unter den Linden („Под липите“) или посещение на Олимпийския стадион . Или пък модерният Мюнхен, градът на площад „Мариенплац“ с Новото кметство и арт галерията Пинакотека, на Октоберфест и футболния отбор “Байерн Мюнхен”, на BMW и модерния живот .

Но ето и още няколко места, които не бива да пропускате:

Ерфурт

Ерфурт, или градът на цветята, е бил един от най-богатите градове в Европа през Средновековието. Освен светите църкви от онова време и 600-годишния университет атракция за посетителите е най-дългият мост в Европа - “Кремер”. Той е застроен от от двете страни с жилищни постройки, а в къщата, наречена „При черния жребец“, е живял Йохан Себастиан Бах.

Лайпциг

В поемата „Фауст“ един от героите нарича Лайпциг „малкият Париж“. Но явно е сбъркал, защото немският град е по-забавен и не толкова помпозен. Градът е важен транспортен и бизнес център, а също и известен панаирен град. В Лайпциг не бива да пропускате най-известния в Германия ресторант Auerbachs Keller, открит през 1525 г. и описан дори от Гьоте.



Франкфурт на Майн

Град с две лица. Той е финансовата и транспортната столица на Германия, с небостъргачи, една от най-големите в Европа фондови борси, Бундесбанк и Европейската централна банка, както и най-голямото летище на континента. От друга страна е културно място, съчетало в себе си необикновена история. Разходете се през Ромерберг (Romerberg), сърцето на най-големия средновековен площад в Германия, посетете многобройните музеи, а ако харесвате изкуството, отделете повече време за Stadel-Museum, една от най-добрите галерии на Германия, предлагаща творби на Ботичели, Дюрер и Холбайн.

Кьолн

Градът е истински триизмерен учебник по история. Разхождайки се, ще минете покрай антични римски стени, средновековни църкви, следвоенни сгради и авангардни музеи, концертни зали. Кьолн е четвъртият по големина град в Германия, основан от римляните през 38 г. пр. Хр., и определено предлага дълъг списък на забележителности. А това, което със сигурност няма да пропуснете, е сградата символ, Кьолнската катедрала, най-голямата в страната и включена в списъка на ЮНЕСКО. А градският парк Рейнгартен и старият квартал са любими на местните жители и туристи, а също и чудесно място да се насладите на разходка или да посетите някоя от традиционните пивоварни.

Штутгарт

Заобиколен от хълмове, гори и лозя в центъра на долината Некар, градът предлага незабравими пейзажи и много архитектурни стилове, които му придават особено очарование. Штутгарт предлага изкуство и култура, развлечения и магазини, а освен това е център на един от най-силните икономически региони на Германия. Нещо повече, хората на Штутгарт наистина знаят как да разпускат - оживените бирени фестивали или традиционните винени фестивали или пък неповторимата атмосфера на коледния пазар са само част от най-популярните събития.



Икономика и инвестиции

Германия има най-силната икономика в Европа, с годишни продажби от над 2 трилиона евро на стоки и услуги, тя е третата по големина в света, а освен това е на първо място в света по износ за 2008 г. с 995 милиарда евро. Страната предлага голям вътрешен пазар и лесен достъп до пазарите на Европейския съюз и е на челна позиция като световен износител. Разположена в сърцето на Европа, тя е и на водещо място в европейския логистичен пазар. В условията на световна икономическа криза правителството предприе пакет от реформи и програми за финансиране и стимулиране на икономиката. Основните сред тях са подобряване на условията по кредитиране и заеми, мерки за големи публични инвестиционни проекти, както и увеличаване на възможностите за инвестиции. Правителството предостави и повече възможности за иновациите, доставката на стоки и услуги чрез обучение и реформи за заетост, предназначени да отговорят на икономически изисквания, както и финансова подкрепа за бизнеса. Сред мерките за стабилна икономическа и социална среда е и поддръжката на развита инфраструктура. Сред стъпките, които Германия предприе за стимулиране на инвестициите, бяха понижение на корпоративния данък, важни мерки за корпоративно облагане, а федералното правителство прокара пакет от реформи за подобряване на общата данъчна рамка и запазване непреките разходи за труд.

В Германия действат някои от световните промишлени гиганти като Daimler, SAP, Siemens, Bayer, BASF, Mercedes, BMW, VW. Реалната икономическа мощ на страната обаче идва от малките и средните предприятия, в които е съсредоточена почти 70% от работната сила на страната и прави Германия икономическа сила в редица области, включително инженерство, възобновяемите енергийни източници, както и нано- и биотехнологии. С 460 млрд. евро чуждестранни инвестиции Германия е много търсена бизнес дестинация. Тук работят около 45 000 чуждестранни компании, включително 500-те най-големи в света. Всичко това наред с високия стандарт на живот, висококачествено здравеопазване и образование, възможности за спорт и отпуски, богата културна сцена превръщат Германия в търсена

инвестиционна дестинация.

Според анализ на агенцията за недвижими имоти Jones Lang LaSalle скоро някои западноевропейски пазари ще събудят интереса на инвеститорите, а имотите в градове като Берлин, Мюнхен и Франкфурт предлагат нискорискова възвращаемост на пазар, който не е понесъл двуцифрена обезценка подобно на други европейски страни като Испания и Ирландия.

Проучване на консултантите от PriceWaterhouseCoopers и неправителствената организация Urban Land Institute за тенденциите в недвижимите имоти през 2009 г. сочи Мюнхен като пазар с най-добри перспективи за капиталовложения в бизнес имоти. В първите топ десет на пазарите попадат и още три германски града – Хамбург, Берлин и Франкфурт. Като причини за доверието и доброто бъдеще анализаторите сочат ниския инвестиционен риск, стабилната икономика, добрите доходи на населението, както и предпочитанията ѝ като туристическа дестинация.

Като цяло цените на имотите в Германия са по-ниски спрямо повечето страни в Европа. И още нещо, което отличава страната, е ниският растеж на цените - не повече от 4-5% на година, колкото е инфлацията, но и стабилността им - спадовете също не са много големи. Традиционно германците са народ, който предпочита да живее под наем. Затова покупката на имот там носи стабилен и сигурен доход от отдаване под наем с годишна възвращаемост около 6-12%.

Процес на закупуване на имот в Германия*

Процедурата по закупуване на имоти в Германия е доста сходна с тази в България. Повечето продавачи работят ексклузивно с агенции за недвижими имоти, които се грижат за намирането на купувачи, подписването на договори, приемане на депозити, проверките на имота и приключване на сделките.

Първата стъпка е потенциалният купувач да отправи оферта към продавача и тази оферта да бъде приета. След това имотът се запазва с депозит, платен на брокера или продавача, и се подписва споразумение за продажба и резервиране на имота за около 2 седмици, докато траят проверките по собствеността. Обичайният размер на депозита е 5%, а при по-скъпи имоти може да бъде фиксирана сума в зависимост от конкретния случай. Ако купувачът се откаже да купува, този депозит му се връща, като брокерите имат право да задържат своето възнаграждение (комисионата), което обикновено е 3% от цената на имота. Продавачът не може да продаде имота на друг купувач през тези 2 седмици, тъй като агенцията има ексклузивни права за продажбата, а тя реално го сваля от пазара за своя купувач.

Следва проверка на имота в имотния регистър – регистрите са към съответната община, където се намира имотът, и са с публичен достъп. Проверката е с цел да удостовери собствеността на имота, име на актуалния собственик и

неговото право за продажба. На база данните от регистъра се проверява и за съществуващи ограничения на имотите/сградите около желания имот (да не е паметник на културата и други). Проверка на статуса на имота се прави обикновено от пълномощници юристи или брокери, като справката отнема няколко дни. Проучва се дали други лица имат право на преимуществено придобиване на имота. Това се отнася предимно за парцели и къщи, при които често се дава възможност на съсед да придобият имота с предимство и ако те нямат претенции, тогава трети лица могат да го купят.

След приключване на проверките следва посещение при нотариус за приключване на сделката. Процедурата е сходна с тази в България. Разплащането може да става по банков път (обичайно преди изповядването пред нотариус) или в брой пред него. След изповядването на сделката в имотния регистър се вписва името на новия собственик. Целият процес по покупката трае между 2 седмици и 1 месец.

Разходите за придобиване на имот в Германия са около 10% от стойността на имота. Няма ограничения за придобиването на имоти от чужденци, като всеки може да закупи жилищен имот като физическо лице. Единствените ограничения са при покупката на индустриални имоти в сектори с приоритетно значение за икономиката, при които има специален режим.

Данъци и такси:

- регистрация в регистъра и нотариална такса - 1.5% от стойността на имота
- брокер - не по-малко от 3.57% от стойността на имота (работи се по споразумение)
- основен данък "придобиване" (Grunderwerbssteuer) -3.5%
- годишен данък - около 2%
- такси смет, общи такси - за жилище до 100 кв.м - около 200 евро на месец; за къща с двор - около 350 евро на месец

*Текстът за процеса на закупуване на имот е изготвен от агенция "ЛУКС ИМОТИ"

Петя РАЛЧЕВА

