Jak investovat do realit v Rakousku?

Investice do realit v zahraničí zaznamenaly mezi českými investory výrazný růst poptávky od roku 2004. Vstupem České republiky do Evropské unie pominula do té doby platná restriktivní omezení pro tuzemské investory v zemích jako je Rakousko či Itálie.

Od roku 2004 se trh zahraničních realit výrazně proměnil. Vlastnictví nemovitosti u moře či v Alpách již není vnímáno jako extravagantní výstřelek, ale jako standardní alternativa realitní investice. Zejména investiční nemovitosti s kombinací vlastního užívání a výnosů z dalšího pronájmu byly v roce 2015 nejčastější formou koupě mezi klienty firmy Rellox. Nejoblíbenější destinací zůstává i nadále Rakousko a nemovitosti v Alpách. Zaměřme se tedy tímto směrem – investice do realit v rakouských Alpách.

Jak začít?

Při prvotní úvaze o investici do realit v rakouských Alpách je třeba nejprve vzít do úvahy legislativní rámec investice. České fyzické a právnické osoby mohou nabývat nemovitosti ve stejném rozsahu a za stejných podmínek jako občané Rakouska. Omezení se mohou vyskytnout pouze u zemědělských pozemků v některých spolkových zemích a platí nejen pro cizince, ale i pro rakouské subjekty.

Pozornost je nutné věnovat podmínkám užívání. Je třeba brát na zřetel úpravy užívání nemovitostí rakouskými zákony, ale také zákony jednotlivých spolkových zemí. Podmínky užívání nemovitosti se mohou lišit v jednotlivých spolkových zemích Rakouska. Existují relativně podstatné rozdíly mezi např. Tyrolskem a Salcburskem.

V případě rezidenčních nemovitostí, o které má zájem většina investorů, jsou možné tři základní typy užívání: hlavní bydlení, vedlejší volnočasové bydlení a komerční užívání nemovitosti (komerční pronájem). Status užívání vyplývá z územního plánu, nicméně do hry mohou vstoupit také případné vyhlášky a omezení ze strany obcí, provozovatele či společenství vlastníků. Každou jednotlivou nemovitost je tedy nutné nejdříve prověřit i z hlediska podmínek užívání nemovitosti.

Většina nových realitních projektů v Alpách je v režimu komerčního užívání nemovitosti. To znamená, že nemovitost je určena na prodej do osobního vlastnictví, nicméně majitel nemovitosti je povinen tuto nemovitost dále komerčně pronajímat. Vlastní užívání nemovitosti je možné, ale další pronájem musí převažovat. Pro investory, kteří budou nemovitost v Alpách užívat pouze určitý čas v roce, a po zbytek roku by zůstala nemovitost volná, se jedná o vhodnou variantu.

Výnosy z pronájmu

Potencionální investor se ptá: Pokud koupím nemovitost v Alpách, jaké příjmy z pronájmu mohu očekávat, jaké jsou provozní náklady a jaký bude čistý výnos? Příjmy z pronájmu závisí na konkrétní nemovitosti a lokalitě, kde se nachází. Ceny pronájmu odpovídají standardu dané lokality a kvalitě projektu (např. vybavení objektu – wellness, recepce, další služby). Obecně lze doporučit rakouská alpská střediska s dlouhou zimní sezónou, nebo s duální – zimní a letní - sezónou s cílem maximalizace potenciálu dalšího pronájmu.

Vhodná jsou střediska s lyžováním na ledovci, nebo s možností letní rekreace, např. Sölden, Kaprun, Zell am See, Zillertal apod. Vysoké příjmy pronájmů v top zimní sezóně mohou nahradit výpadek v letních, respektive mezisezónních příjmech, nicméně většina dobrých rakouských středisek se snaží cílit také na letní turistiku. V tomto spočívá velká výhoda oproti přímořským lokalitám, kde je turistická sezóna limitována letními měsíci.

Investor, který cílí na výnosy z pronájmu, má dvě základní možnosti:

- **Flexibilní výnosy z pronájmu na základě reálné obsazenost**i. Provozní společnost (operátor) pronajímá nemovitost a majiteli vyplácí příjmy na základě reálné obsazenosti. Operátor si účtuje provizi z realizovaného pronájmu, je tedy motivován k maximální obsazenosti.
- **Garantovaný výnos**. Operátor smluvně garantuje majiteli fixní příjem a riziko obsazenosti nese operátor.

Podmínky dalšího pronájmu a vlastního užívání se u jednotlivých projektů liší. Investor si tak může vybrat z několika projektů s různě nastavenými parametry: garantovaný vs. flexibilní příjem z pronájmu, délka provozní smlouvy s operátorem (standardně 3 až 20 let), variabilita vlastního užívání apod. Každý si tak může vybrat systém výnosů a vlastního užívání, který nejlépe odpovídá jeho požadavkům.

Zhodnocení nemovitosti

Rakouský realitní trh patří k nejstabilnějším v Evropě. Ceny rezidenčních nemovitostí zaznamenaly mírný růst i v době realitní krize koncem minulé dekády. Zejména nemovitosti v Alpách se vyznačují cenovou stabilitou, což je dáno omezenou možností nové výstavby a vysokou poptávkou ze strany domácích a zahraničních investorů. Výhodou je také diverzifikace kupujících z celé Evropy – zejména z Nizozemska, Velké Británie, Skandinávie, Německa, Česka, Slovenska, ale i dalších zemí. Výše uvedené jednak zamezuje převisu nabídky nad poptávkou a navíc zajišťuje vysokou likviditu alpských realit.

Index cen rezidenčních nemovitostí v Rakousku

Vedlejší převodové náklady

Celkovou návratnost investice ROI je vhodné kalkulovat pro každý případ

zvlášť a zahrnout do nich také jednorázové pořizovací náklady (převodové daně a poplatky hrazené kupujícím), případně další náklady. Níže uvádíme běžné jednorázové poplatky spojené s koupí nemovitosti v Rakousku (hrazené kupující stranou):

- Daň z převodu nemovitosti: 3,5 %
- Poplatek za zápis do katastru nemovitostí: 1,1 %
- Notářské poplatky: standardně 2 % (plus 20 % DPH), ale může se lišit
- Realitní provize: 0 % až 3 % (plus 20 % DPH)

Kurzové riziko

Pro investory, kteří mají finanční zdroje v české koruně, je podstatným faktorem investice vývoj kurzu mezi korunou a eurem. Podle posledních vyjádření bude ČNB držet oslabenou korunu na úrovni cca 27 korun za euro minimálně do začátku roku 2017, spekuluje se ovšem také o prodloužení intervencí ČNB až do druhé poloviny roku 2017. Ani po ukončení těchto intervencí ale nelze očekávat skokové posílení koruny vůči euru. Pro investory s finančními zdroji v euro se může jednat o vhodnou měnovou diverzifikaci – bez konverze z euro na koruny.

Závěrem

Koupě nemovitosti v rakouských Alpách může představovat zajímavou alternativu realitní investice. Jedná se v zásadě o konzervativní investici s důrazem na nízké investiční riziko. Kupující získává od společnosti Rellox a jejích partnerů komplexní servis spojený s koupí nemovitosti a nastavením vlastního užívání a dalšího pronájmu. Investorovi tedy zbývá minimum starostí. Pokud uvažujete o koupi nemovitosti v Krkonoších, Beskydech, či na Šumavě, nebo jen hledáte vhodnou investiční příležitost, můžete předmět svého zájmu rozšířit také na rakouské Alpy.

O společnosti Rellox

Společnost Rellox je největším prodejcem zahraničních realit s působností v regionu střední a východní Evropy. V České republice působí již od roku 2004. Poskytujeme komplexní služby při koupi nemovitosti v zahraničí. Jsme členem Association of International Property Professionals (AIPP) - mezinárodní asociace sdružující profesionály v oblasti prodeje zahraničních realit. Našimi partnery jsou renomovaní mezinárodní i lokální developeři. Našimi klienty jsou velcí i malí investoři.