



KOM-Invest

(+371 29774775, info@kominvest.com)



В последнее время мы получаем много вопросов, по поводу возможностей кредитования покупки недвижимости, открытия банковского счёта в Латвии, по поводу нюансов оформления вида на жительство.

Мы обобщили ответы на часто задаваемые вопросы, учитывая ситуацию на май 2022 года.

1) Можно ли открыть банковский счёт, без покупки недвижимости и ВНЖ?

Для иностранцев это практически невозможно. Для банков очень важно, чтобы у Вас было стабильное «связующее звено» с Латвией. Например, недвижимость, ВНЖ или бизнес. Ещё одна возможность - если у Вас есть счёт в другой европейской стране, и Вы можете получить рекомендательное письмо.

2) Как приобрести недвижимость, не имея банковский счёт в Латвии?

Бытует мнение, что для приобретения недвижимости в Латвии, у иностранного покупателя обязательно должен быть открыт счёт в Латвийском банке. Это заблуждение. Сумма покупки, а также расходы на сделку могут быть оплачены со счёта в иностранном банке, например, со счёта в швейцарском банке. Главное, чтобы это был Ваш личный счёт.

Основные документы по сделке (договор купли, договор счёта сделки) можно оформить на двух языках (например, латышский и русский, латышский и английский). Эти документы

принимают иностранные банки, и сложности с перечислением денег обычно не возникают.

Таким образом, при покупке недвижимости мы рекомендуем следующую последовательность действий:

- а) Оплата суммы покупки со своего счета в иностранном банке, т.е. в стране Вашего проживания.
- б) Оформление сделки покупки недвижимости, получение ВНЖ.
- в) Открытие счета в латвийском банке, для оплаты расходов на содержание недвижимости, для получения арендной платы (если будете сдавать в аренду).

3) Можно ли оформить кредит на приобретение недвижимости?

К сожалению, если у Вас нет постоянных и доказуемых доходов в Латвии или Европе, оформить кредит на покупку недвижимости (для иностранного покупателя) в настоящее время практически невозможно.

Более подробно о возможности получении кредита [смотрите здесь](#).

4) Насколько строго контролируется происхождение средств?

В настоящее время это главный нюанс при оформлении сделки.

Источник средств необходимо будет показывать и объяснять как минимум три раза - при оплате суммы покупки недвижимости, при оформлении ВНЖ, при открытии банковского счёта в Латвии.

Список документов и объём информации отличается, поскольку каждая ситуация индивидуальна. Можем дать несколько общих рекомендаций:

- **Если Вы являетесь наёмным сотрудником**, то необходимо предоставить налоговые декларации за последние несколько лет (в которых отражена сумма доходов, сумма заплаченного подоходного налога); справку с места работы о занимаемой должности; копию трудовой книжки. Также необходимо подготовить резюме (CV) с полным описанием трудовой биографии.

- **Если Вы предприниматель**, то необходимо предоставить выписку из коммерческого реестра и годовые отчёты компании за последние несколько лет. Не лишним будет подготовить описание деятельности - в какой отрасли работает компания; с какими клиентами и партнёрами сотрудничает. Такое описание должно быть подготовлено в бумажном виде, на фирменном бланке компании.

- **Если Вы индивидуальный предприниматель, или, инвестор**, то необходимо предоставить налоговые декларации за последние несколько лет (в

которых отражена сумма доходов, сумма заплаченного подоходного налога); а также подготовить подробное описание Вашей деятельности. Если это сдача недвижимости в аренду - необходимо предоставить правоустанавливающие документы, копии договоров аренды. Дополнительно, необходимо подготовить резюме (CV) с полным описанием трудовой биографии.

Кроме того, любые рекомендательные письма (выданные банком или Вашими клиентами) также помогут подтвердить Ваш статус.

- **Если Вы продали какой-либо актив** (например, недвижимость или автомобиль), то необходимо предоставить договор продажи, а также банковские документы (квитанцию или выписку со счета), подтверждающие получение средств от продажи актива.

[Более подробно о проверке происхождения средств читайте здесь.](#)

Если Вы приобретаете недвижимость или оформляете ВНЖ с помощью нашей компании, мы поможем подготовить необходимые документы, а также составим поясняющие письма для банка и Департамента по делам гражданства и миграции.



Ждем Вашего письма или звонка!

Номер телефона: **+371 29 774 775**

Электронная почта: ***info@kominvest.com***

Skype: **KOM-INVEST**

Полезные материалы: [Услуги](#), [Юридические услуги](#).