

www.muahanuocngoai.com

10 điều cần biết
khi mua nhà ở nước ngoài

Mua nhà ở nước ngoài không còn là khái niệm xa lạ đối với nhiều người Việt Nam, đặc biệt là trong làn sóng dịch chuyển không chỉ của người trẻ mà còn của người già “vì tương lai của con cháu”. Để chuẩn bị cho việc này, chúng ta cần tìm hiểu vài điều quan trọng trước khi đầu tư bất động sản ở bất cứ nơi nào khác ngoài đất nước mà mình đang sinh sống để bảo toàn số vốn đầu tư, đặc biệt là ở những nơi mà bạn chưa có nhiều hiểu biết cả về nền kinh tế lẫn đời sống xã hội.

1. Lý do mà bạn muốn đầu tư vào bất động sản nước ngoài là gì?

Đây sẽ là điều đầu tiên mà bạn cần cân nhắc quan trọng nhất khi mua bất động sản ở nước ngoài, vì nó sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định của bạn từ ngân sách đến địa điểm (quốc gia nào, thành phố nào) mà bạn dự định đầu tư cho ngôi nhà đó. Nếu bạn mua ngôi nhà chỉ với mục tiêu đầu tư thì rõ ràng điều bạn quan tâm là khả năng sinh lời của căn nhà. Nhưng nếu bạn mua nhà vì tính đến mục tiêu gia đình dọn đến ở trong một thời gian, hay di dân thì có lẽ bạn cần chú ý nhiều hơn đến các điều kiện xã hội, cộng đồng địa phương và cả các điều kiện về giáo dục cho con cái.

2. Các vấn đề liên quan đến pháp lý:

Mỗi quốc gia có những quy định khác nhau về giới hạn đối với sở hữu bất động sản của người chưa phải là công dân của nước đó. Một số quốc gia vẫn cho phép người nước ngoài sở hữu nhà cửa nhưng có thể bạn phải trình cơ quan quản lý giấy phép cư trú đặc biệt hoặc loại giấy tờ đăng ký tương đương trước khi hoàn tất giao dịch mua bán này. Nếu bạn không thực sự hiểu rõ những điều này thì tốt nhất nên liên hệ với các luật sư chuyên về giao dịch bất động sản tại quốc gia đó.

“Đừng chờ đợi để mua bất động sản. Hãy mua bất động sản và chờ đợi” – Will Rogers

3. Sự cần thiết phải xác nhận quyền sở hữu:

Do tính chất xa xôi về mặt địa lý của đầu tư bất động sản quốc tế mà việc xây dựng niềm tin đối với các đại lý hoặc trung gian môi giới bất động sản là rất khó, vì vậy bạn sẽ phải cực kỳ thận trọng khi thảo luận về các vấn đề quyền đứng tên sở hữu, đặc biệt là mọi khoản nợ tồn tại trên tài sản đó có thể được chuyển lại cho bạn sau khi giao dịch hoàn thành. Bạn

nên làm quen với thuật ngữ “title search”, nghĩa là “rà soát quyền sở hữu”, đây là quá trình truy xuất các tài liệu chứng minh các sự kiện trong lịch sử của một bất động sản để xác định và xác nhận quyền sở hữu hợp pháp cũng như những khiếu nại hoặc quyền lưu giữ liên quan đến bất động sản đó. Ví dụ: một chủ đầu tư trước đây đã vay tiền để hoàn thành dự án và chưa hoàn tất việc trả nợ này thì có thể bạn sẽ phải chịu trách nhiệm trả nợ và mọi chi phí liên quan với tư cách là chủ sở hữu mới.

4. Khả năng về tài chính:

Đương nhiên bạn hiểu rõ khả năng về tài chính của mình để có thể khoanh vùng được khoảng giá của căn nhà mà bạn dự định mua. Nhưng việc khó khăn hơn là chứng minh nguồn tài chính được đảm bảo để mua nhà vì luật định của một số quốc gia bắt bạn phải chứng minh được nguồn gốc của số vốn bạn định đầu tư. Lấy ví dụ theo quy định ở Anh quốc, không chỉ cơ quan quản lý hay ngân hàng (trong trường hợp bạn cần khoản vay) mà còn một số chủ thể khác có quyền được xem các giấy tờ liên quan đến việc chứng minh nguồn thu nhập của bạn như đại lý bất động sản, luật sư của bên bán lẫn bên mua (đại diện cho bạn) vì họ muốn chắc chắn rằng bạn có khả năng mua bất động sản đó.

5. Trách nhiệm thuế là điều cần lưu tâm:

Theo luật định của một số quốc gia, mức đóng thuế của mỗi người là khác nhau, và điều này đặc biệt đúng trong thị trường bất động sản đa dạng và dễ thay đổi. Mỗi quốc gia có những luật lệ riêng về thuế và có thể yêu cầu bạn trả các chi phí như thuế trước bạ, thuế chuyển nhượng quyền sở hữu, thuế VAT, thuế dịch vụ hoặc thậm chí thuế thừa kế tại thời điểm mua. Ngoài ra, một số quốc gia cũng yêu cầu chủ sở hữu nhà phải trả thuế đất như một điều kiện thế chấp của họ và đây thường là chi phí hàng năm có thể ăn vào vốn của bạn. Việc tính toán những chi phí tiềm năng này vào bảng thống kê chi phí và thu nhập của bạn là cần thiết, vì nếu không có thể căn nhà

mà bạn nghĩ đã mua được ở giá hời lại là gánh nặng về chi phí trong tương lai của bạn. Hãy thiết lập ra một bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả kinh doanh cho mỗi bất động sản dự tính mua của mình.

6. Báo cáo định giá độc lập:

Có lẽ điều khiến bạn cân nhắc đối với báo cáo định giá độc lập là chi phí bỏ ra có thể không nhỏ nhưng theo chúng tôi, đó hoàn toàn là khoản đáng chi vì rõ ràng khoản đầu tư của bạn còn có giá trị nhiều hơn thế cơ mà. Điểm cần lưu ý là bạn nên chọn bên định giá độc lập có uy tín và khác với các chủ thể liên quan đến bên bán, hoặc bạn có thể làm điều này ngay từ bước đầu tiên khi tìm hiểu thị trường bất động sản ở khu vực quan tâm, bạn sẽ có cái nhìn tổng quát hơn và “nhạy” hơn đối với sự lên xuống của giá cả bất động sản khu vực đó.

7. Kế hoạch quản lý bất động sản sau khi mua:

Nếu bạn chưa có kế hoạch dọn đến đó ở ngay hoặc việc đầu tư là để cho thuê sinh lời thì bạn phải tính đến khả năng quản lý bất động sản bao gồm cả yếu tố an ninh cũng như các kế hoạch bảo trì khác. Điều tốt nhất mà chúng tôi khuyên bạn nên nghĩ đến là việc thuê một đơn vị quản lý tài sản tại địa phương, các dịch vụ này khá đa dạng bao gồm cả an ninh, bảo trì bất động sản hay giúp bạn quản lý việc cho thuê/ sinh lời hoặc làm một vài việc vặt liên quan đến bất động sản đó.

“Tôi sẵn sàng đón nhận những rủi ro hợp lý nhưng tôi sẽ không chơi trò may rủi. Tôi kiểm soát rủi ro để một thất bại nhỏ không loại tôi ra khỏi cuộc chơi vĩnh viễn” – Donald Trump

8. Kế hoạch rút vốn (Exit Strategy):

Bất kể việc bạn có ý định mua bất động sản để định cư thì vẫn cần nghĩ đến một kế hoạch rút vốn đầu tư khỏi tài sản này, vì bạn không thể khẳng định rằng mọi điều sẽ suôn sẻ như kế hoạch của bạn, nhất là vào thời điểm thế giới thay đổi từng giờ như hiện nay. Với các nhà đầu tư quốc tế thành công, họ luôn quan tâm đến các vấn đề kinh tế thế giới hoặc xu hướng thị trường bất động sản tại các thị trường khác nhau nhằm có chiến lược mua – bán bất động sản phù hợp với từng thời kỳ.

9. Một số hiểu biết về kinh tế - tài chính sẽ là không thừa:

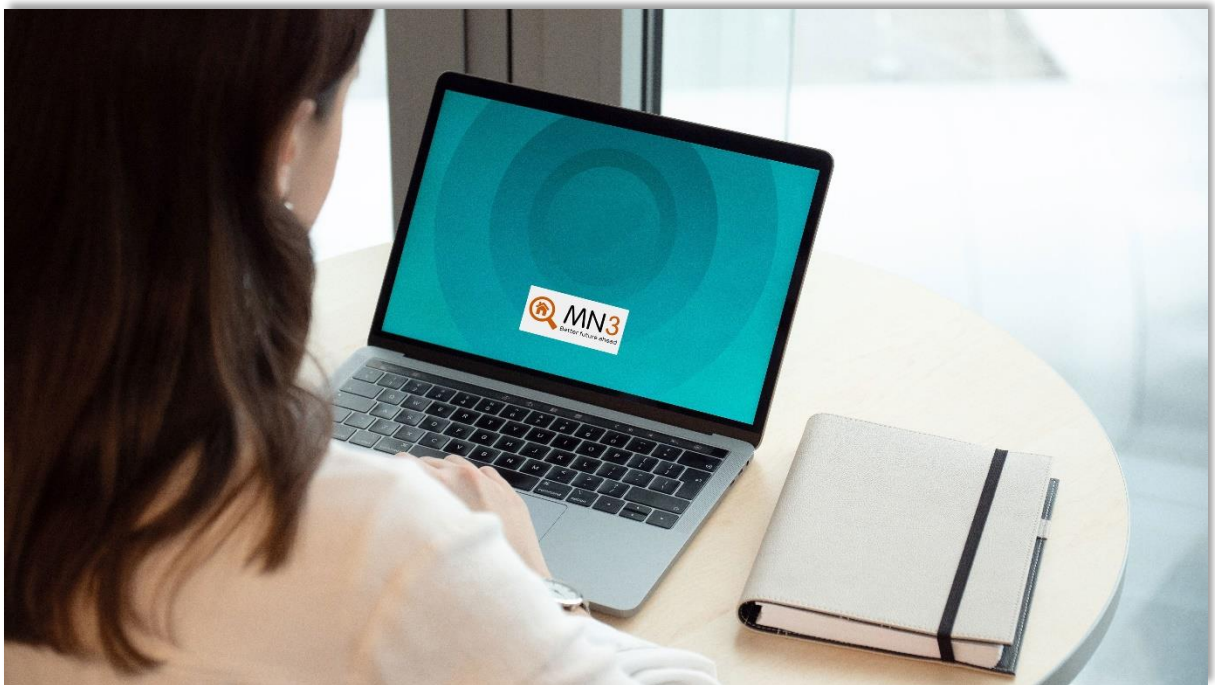
Có hiểu biết về giá trị đồng nội tệ - ngoại tệ của quốc gia mà bạn dự định đầu tư và tỷ giá quy đổi giữa chúng sẽ là một lợi thế khi bạn hiểu rõ được giá trị của những đồng vốn mình bỏ ra khi sở hữu căn nhà ở quốc gia đó. Tương tự vậy, kiến thức về các vấn đề của nền kinh tế quốc gia hoặc khu vực đó sẽ giúp bạn có được chiến lược đầu tư hoặc rút vốn hiệu quả hơn.

10. Rào cản ngôn ngữ:

Ngôn ngữ có thể không phải là một điều đặc biệt đáng lưu tâm trong trường hợp bạn mua nhà ở quốc gia khác chỉ vì mục đích sinh lời, tuy nhiên đây lại là yếu tố đầu tiên mà các gia đình có ý định di cư phải cân nhắc. Nếu đã tìm hiểu một chút về vấn đề này, bạn sẽ thấy giá bất động sản ở Châu Âu khá hấp dẫn, cơ hội lấy quốc tịch khá dễ dàng nhưng tỷ lệ người Việt Nam quan tâm đến thị trường này còn thấp so với một vài thị trường quen thuộc, có lẽ cũng một phần vì lý do này. Vì vậy nếu bạn hoặc người trong gia đình có sự làm quen trước với ngôn ngữ, văn hóa ở quốc gia đó sẽ giúp ích nhiều trong việc xóa đi khoảng cách bờ ngõ ban đầu.

Mọi thông tin thắc mắc hoặc đăng ký tư vấn, xin vui lòng gửi vào
email: info@muanhanuocngoai.com

Chúng tôi sẽ liên lạc với quý khách hàng trong thời gian sớm nhất!



Bản quyền thuộc về:

www.muanhanuocngoai.com