



OPISAS[®]

OVERSEAS PROPERTY INVESTMENT SOLUTIONS AND SERVICES

Gyakran Ismételt Kérdések (FAQ)



www.opisas.com

Tartalom – USA

01

Általános Információk

02

Jogi és Pénzügyi Kérdések

03

A Vásárlás Folyamata

04

A Vásárlás Után / Ingatlankezelés

05

Eladás

01

Általános Információk

Amerikai állampolgárnak kell lennem ahhoz, hogy ingatlant vásárolhassak az USA-ban?

Nem, nem szükséges az amerikai állampolgárság vagy a zöld kártya, de szükség van az Egyedi Adószámra (Individual Taxpayer Identification Number – ITIN) vagy a Vállalkozói Azonosítóra (Employer Identification Number – EIN), amennyiben cégen keresztül vásárol. Ez egy olyan adószám, amelyet olyan külföldi állampolgárok kapnak, akiknek szükségük van amerikai adóazonosítóra.

El kell utaznom az Egyesült Államokba a dokumentumok aláírásához?

Nem, minden művelet elvégezhető online, otthonról.

Szükségem van vízumra az USA-ba való beutazáshoz? Mi az az ESTA?

Az ESTA (Electronic System for Travel Authorisation) egy nemzetközi utazások követésére szolgáló elektronikus rendszer. Nemzetközi Utazók, akik a Visa Waiver Program (VWP) keretében utaznak az USA-ba, fokozott biztonsági ellenőrzésen mennek keresztül, és adminisztrációs díjat kell fizetniük. A Visa Waiver Program keretében beutazásra alkalmas személyeknek jóváhagyásra kell jelentkezniük, majd kifizetni az adminisztrációs díjat.

További információt találhat Ön beutazásra alkalmas-e, ellenőrizheti a következő linken:
<https://www.estavisaonline.org/>

Nem beszélek angolul, de szeretnék ingatlant vásárolni az USA-ban. Tudnak segíteni a vásárlás lebonyolításában és utána az ingatlan kezelésében?

Az OPISAS szakemberei az Ön segítségére lesznek az ingatlan megvásárlásában, annak kezelésében és az esetleges későbbi eladásban is. Csatatunk mindennapi kapcsolatban áll az érintett szakemberekkel, és minden teendőt elintézzünk Ön helyett a biztonságos ingatlanvásárlással kapcsolatban.

Kell lakásbiztosítást kötnöm?

Mivel Ön az ingatlan tulajdonosa, a döntés az Ön kezében van. Azonban a legtöbb ingatlankezelő cégnél követelmény a lakásbiztosítás minden fél érdekében, beleértve az ingatlankezelőt is. Kifejezetten ajánlott a lakásbiztosítás megkötése az ingatlan védelme érdekében olyan esetekre, mint például természeti katasztrófák, hurrikánok vagy egyéb extrém körülmények. Minden esetben kérjen felvilágosítást a biztosító cégtől, hogy mely károkat FEDEZI és melyeket NEM FEDEZI a biztosítás.

Mely veszélyektől véd a lakásbiztosítás?

Ugyan minden biztosítás különböző, általában a következő eseteket fedezi a lakásbiztosítás:

- Az ingatlanon vagy a telken megtalálható építményen keletkezett kár, vagy azoknak megsemmisülése. (Csőtörés, fűtés/hűtés meghibásodása, tűz)
- Az ingatlanban vagy más építményben levő személyes tárgyakon keletkezett kár
- Harmadik fél sebesülése vagy károsodása (általában vendégek, vagy az ingatlanban tartózkodó személyek)

Melyek az ingatlanfenntartással kapcsolatos költségek az Egyesült Államokban?

Az ingatlan fenntartásának 3 fő költsége van:

Az ingatlanadó az ingatlan telekkönyvi értékének 1-2%-a, amely az ingatlan piaci értékénél 35-40%-kal kevesebb. Az ingatlanadóból származó bevételeket teljes mértékben az állam hasznosítja, és a szövetségi infrastrukturális kiadások megtalálhatók az online adatbázisban. Az ingatlanadó beszedése minden államban különböző, azonban általában évente vagy félévente történik.

Közös költséget (Home Owners Association Fee – HOA) havonta kell fizetni, amely a közös használatú helységek és terek rendben- illetve karbantartását takarja, és magában foglalja az ingatlan homlokzatát és tetejét is.

Az ingatlankezelési költséget havonta kell fizetni az ingatlankezeléssel megbízott cégnek, amely az ingatlan mindennapi menedzselését végzi. Ez az összeg a havi bérleti díj általában 8-12%-a, és többek között a következőket tartalmazza: felmerülő költségek kifizetése, bérleti díj beszedése, tulajdonosi fizetések stb.

Hogy tudok személyes vagy vállalkozói bankszámlát nyitni az USA-ban?

Az OPISAS a segítségére lesz minden lépésnél; megannyi vezető amerikai bankkal állapodtunk meg, hogy a bankszámlanyitás teljes folyamata alatt segíteni tudjuk Önt személyes vagy vállalkozói bankszámla megnyitásában netbank hozzáféréssel és VISA hitelkártyával.

Hogy tudok bankszámlát nyitni az USA-ban az újonnan alapított cégemnek?

Az OPISAS ebben is minden lépésnél a segítségére lesz; megannyi vezető amerikai bankkal állapodtunk meg, hogy a bankszámlanyitás teljes folyamata alatt segíteni tudjuk Önt egy vállalkozói bankszámla megnyitásában netbank hozzáféréssel és VISA hitelkártyával.

02

Jogi és Pénzügyi Kérdések

Szeretnék egy amerikai LLC cégalapításon keresztül ingatlant vásárolni. Mi ennek a folyamata?

Egy LLC-t (Limited Liability Company), amely egy korlátolt felelősségű társaság, az interneten is lehet alapítani a www.sunbiz.org oldalon. Az OPISAS szívesen ad tanácsot minden lépésnél és segít a Vállalkozói Azonosítószám (Employer Identification Number – EIN) létrehozásában is, mely elengedhetetlen a cégalapításhoz.

Muszáj amerikai céget alapítanom ahhoz, hogy ingatlant vehessek az Egyesült Államokban?

Nem; azonban az OPISAS ezt az utat ajánlja és a cégalapítás minden lépésénél támogatja Önt.

Az ingatlanvásárlással járó költségek mindkét esetben megegyezők, mindegy, hogy privát vagy céges vásárlás történik-e. Adózási szempontból az USA-ban általában kedvezőbb egy cégen keresztül megvásárolni az ingatlant, mert a kiadásokat lehet csökkenteni (beleértve a repülőutat az ingatlan megtekintéséhez, illetve megélhetési, karbantartási és kezelési költségeket, stb).

Mely üzleti cél a legmegfelelőbb egy olyan cégnél, amely ingatlanvásárlási célból jött létre az USA-ban?

Az Egyesült Államokban, mint az Egyesült Királyságban is, az üzleti tevékenység nem kötött és többféle tevékenységet magában foglalhat. Valójában annyira széleskörű, hogy minden tevékenység belefér, amely „az adott Államban engedélyezett”, néhány kivétellel: bankügyek, hitelezés, import-export stb.

Melyek az Egyesült Államok-beli cég fenntartási költségei?

A cég fenntartásának éves díja az Egyesült Államokban 138,75\$. A díj befizetése nagyon egyszerű és elvégezhető a www.sunbiz.org internetes oldalon. Szükség esetén, az OPISAS munkatársai minden évben elvégzik ezt Önt helyett, további költségek nélkül.



Melyek egy cég éves könyvelési költségei az USA-ban?

Az Opisas egy profi amerikai könyvelőirodával kötött egyezményének köszönhetően, egy egyszemélyes LLC könyvelési költségei 500\$ és 800\$ között mozognak, függően a végrehajtott tranzakciók méretétől és számától.



Mennyi jövedelemadót fizet egy cég az Egyesült Államokban?

Mivel az Amerikai Egyesült Államok egy államszövetség, többlépcsős adórendszerük van. A jövedelemadó a következőképp van elosztva:

SZÖVETSÉGI ADÓ, mely minden államban egységes mind személyekre, mind cégekre vonatkozóan. Az adósávok ebben az esetben minimum 15% és maximum 38% között vannak.

ÁLLAMI ADÓ, amely minden államban különböző.

A legtöbb esetben egy olyan cég, amely meghatározott számú ingatlan tulajdonosa, a minimum adósávba fog kerülni (további illeték fizetése nélkül), köszönhetően annak, hogy majdnem minden költséget le lehet írni az adóból.



Hogyan tudok lefoglalni egy ingatlant?

Foglalási Űrlap

Az OPISAS-szal történő ingatlanvásárlás megkezdéséhez először ki kell töltenie a Foglalási Űrlapot a vevő(k) összes adatával, és a foglalási feltételeket elfogadva aláírni azt.

A kitöltött űrlaphoz egy az adminisztrációs díj kifizetéséről szóló igazolást is csatolni kell, mely tartalmazza a szerződéstervezet kidolgozását, a dokumentáció regisztrálását, az arányosan kiszámított adót és a zárási költségeket.

Amennyiben az amerikai LLC cégalapítás kiegészítő szolgáltatást választja (mely tartalmazza a cég címét, e-mail szolgáltatásokat és a Vállalkozói Azonosítószámot - EIN), az további költségekkel jár.

Adásvételi Szerződés

Amint a foglalás az adminisztrációs díj befizetésével, a vevő útlevelének másolatával és a kitöltött foglalási űrlap elküldésével meg lett erősítve, a Vevő megkapja az általános floridai adásvételi szerződést („Purchase & Sale Agreement”).

Általában ez a szerződés egy több, mint 10 oldalas dokumentum, mely tartalmazza a Vevő és az Eladó összes adatát, az ingatlan részletes leírását, a fizetés ütemezését, a zárási dátumot és minden az adásvétellel kapcsolatos részletet.

Amint a teljesen kitöltött adásvételi szerződést a Vevő és az Eladó aláírták, a szerződést elküldik a kijelölt Title Company-nek (tulajdon átruházást intéző cég), hogy az elkezdhesse a szerződés ellenőrzését és hitelesítését, illetve a zárási dokumentumok előkészítését.

Zárási dokumentumok

Amint a szerződés zárásra kész, a Vevő és az Eladó megkapja a zárási dokumentumot a kijelölt Title Company / Settlement Agent-től. Az általános „settlement statement”, más néven „U.S Department of Housing and Urban Development (HUD)” (Városfejlesztési Nyilatkozat), tartalmazza a az ingatlan megvásárlásával járó összes költséget, beleértve az adókat, a zárási költségeket, a tulajdonjogi biztosítás költségeit és így tovább.

Zárási Költségek

A szerződés lezárásának és az erről szóló okiratnak a költségei az ezzel megbízott ügyvédtől, illetve Title Company-től függenek.

Garancia Okirat

Amint az adásvétel lezárult, az ingatlan új tulajdonosa postán megkapja az eredeti Garancia Okiratot a Tulajdonosi Kötvénnyel együtt, melyet a Title Company állít ki. Ez az eredeti dokumentum 4 héten belül megérkezik és megerősíti, hogy az ingatlan jogilag átruházódott az új tulajdonos nevére. Az elektronikus Garancia Okirat elérhető a Megyei Nyilvántartásnál (County Public Records) és az elszámolást követő 7. napon belül letölthető. Ennek másolata a Vevő kérésére e-mailben elküldhető.



Melyek az ingatlanvásárlással járó költségek?

A szerződés hitelesítésének és az okirat átírásának költségei a megbízott ügyvédtől, illetve a tulajdon-átruházást intéző cégtől függ; ezek a költségek nagyjából az ingatlan vételárának 1% és 3%-a között mozognak.

Az ingatlanvásárlással kapcsolatos költségek általában a következőképpen alakulnak:

- Jogi költségek/Szerződés hitelesítésének költségei: 400\$
- Átírási díj: körülbelül az ingatlan vételárának 0.6%-a
- Egyéb költségek: kb. 300\$

Az OPISAS, köszönhetően üzleti megállapodásainak, leegyszerűsítette a költségek rendezésének folyamatát. Ügyfeleinknek a zárási költség 3.200\$ (4.000\$ LLC cégen keresztüli vásárlás esetén), mely minden, az ingatlanvásárlással és átírással járó költséget fedez.



Mi a *Homeowners Association (HOA)* és a *Condominium Owners Association (COA)* Biztosítás?

A Homeowners' Association (rövidítve HOA) egy a lakóépületek, illetve a közös használatú terek fejlesztéséért és fenntartásáért felelős intézmény, ahol a tagok felelősek a szabályok létrehozásáért és azok betartásáért. Általában ezeknek az intézményeknek a lakók havi hozzájárulást (közös költséget) fizetnek a fenntartási munkák elvégzéséért, mint például a kert vagy a medence.

Mint ilyen intézmény, a *Homeowner Association Insurance (HOA biztosítás)* arra szolgál, hogy megvédje az intézményt, annak tagjait, a lakóparkok külső megjelenését, beleértve a tetőket, illetve az azon található objektumokat. A HOA Biztosítás segít a tulajdonosnak a lakóközösség általános problémáinak elkerülésében.



Mely veszélyektől óv meg a „*Homeowners Association Insurance*”, vagyis a HOA biztosítás?

A lakóközösségeknek kötelező egy bizonyos minimum összeget biztosításra elkülöníteni, amely nem egyenlő azzal a lakásbiztosítással, amit a saját ingatlanjára köt a tulajdonos.

A lakóközösség biztosítása az extrém időjárás miatt megsérült részek nagyobb javításaira és munkálataira terjed ki, amelyek általában a közös használatú terekre vonatkoznak. Hogy mely eseteket fedezi a biztosítás, az a biztosítási kötvényben van pontosan meghatározva, és beletartozhatnak olyan esetek, mint a természeti katasztrófa, hurrikán, földrengés, árvíz, tűz és rongálás. A biztosítás által fedezett esetek lakótelepenként és államonként változhatnak.

A HOA és a COA biztosítások nem fedezik a tulajdonos vagy a lakó személyes tárgyait. A tulajdonos saját biztosítása nem fedezi a lakót vagy a HOA/COA biztosítást.



Mely költségek tartoznak a havi HOA díjba (közös költségbe)?

Általában egy lakóközösség közös költsége, beleértve a luxus lakóközösségeket is, fedezi az általános karbantartási költségeket. A lakó saját fogyasztási költségeit, mint például az áram, telefon, TV és internet neki kell fedezni. Ezen kívül minden más költség, mint például vízhasználat, szemétdíj és építési költségek a tulajdonost terhelik a HOA biztosításon keresztül. Egy olyan ház esetében, amely nem egy lakótelephez tartozik, ezek a költségek a bérletet terhelik. Más, az HOA-ban foglalt költségek lehetnek a következők: biztonsági rendszer a lakóparkban, esztétikai javítások, a közös terek használata: a teniszpálya, medence, edzőterem, grill és piknik terület, csónakkikötő stb. Az, hogy melyik lakóközösségben vásárol valaki ingatlant, alapvetően meghatározza a közös költségben foglaltakat és annak összegét.



Hogyan fizeti a lakó a havi bérleti díjat miután beköltözött?

A lakó az Ön ingatlanát kezelő cégnek fizeti a bérleti díjat. Ebből a bérleti díjból a az ingatlanmenedzser először levonja és befizeti az esedékes számlákat, közös költséget és adókat az Ön nevében. Ezután az ingatlankezelő cég az Ön által megjelölt számlára átutalja a nettó bérleti díjat (bármely országban is van), havi, negyedéves vagy éves bontásban. Minden jövedelem és kiadás pontosan regisztrálva van az ingatlan havi jelentésében.



Kiadhatom az ingatlanom Miami-ban rövid távon pár hetes vagy hónapos időtartamokra is?

Ez a városvezetéstől és a lakóközösségtől függ, és 2010 június 9-én Miami Beach városvezetése „nemmel” szavazott az ingatlanok rövid távú kiadására. Miami Beach városa több városrészre van felosztva, és vannak olyan kereskedelmi és lakóövezetek, melyekben szabad a rövidtávú ingatlankiadás.

Miamiban háromféle lakóövezet létezik:

RM- 1: Residential Multifamily (Sokcsaládós lakóövezet), ritkán lakott. Ebbe a kategóriába általában a Drexel Avenue és a Bay Road közötti utcákban (nyugatra a part felé) fekvő lakások és házak tartoznak. Az RM- 1 területén nincs lehetőség az ingatlanok 6 hónapnál rövidebb kiadására.

RM- 2: Residential Multifamily (Sokcsaládós lakóövezet), közepesen sűrűn lakott. Ebbe a kategóriába a Washington és a Collins Avenue-n fekvő ingatlanok tartoznak. Az RM- 2 területén engedélyezett az ingatlanok 6 hónapnál rövidebb kiadása.

RM- 3: Residential Multifamily, (Sokcsaládós lakóövezet), sűrűn lakott. Ebbe a kategóriába általában az Ocean Drive-on fekvő ingatlanok tartoznak. Az RM- 3 területén engedélyezett az ingatlanok 6 hónapnál rövidebb kiadása.

Mi történik, ha a lakó nem fizeti a bérleti díjat, és új lakót szeretnék találni helyette?

Az írott kilakoltatási felszólítást a lakbérfizetés elmaradása esetén lehet kiküldeni. A lakónak ezután 3 napja van az elmaradt bérleti díj pótlására vagy az ingatlan elhagyására.

3 nap letelte után, az ingatlan tulajdonosa feljelentést ad be a bíróságon. Az ingatlankezelő cég megkezdi az eljárást az ingatlan tulajdonosának nevében a figyelmeztetések kiküldése után.

A beidőzés kiérkezése után, a lakónak 5 napja van, hogy feleljen a védelmében a bíróságnak, abban az esetben is, ha váltságdíjat kell ezért fizetnie.

Amennyiben a lakó nem reagál a felszólításra, a bíróság felhatalmazza a helyi Sheriff-et a lakó kilakoltatására. Ha a lakó reagál a felszólításra, kijelölnek egy napot a tárgyalásra.

Amennyiben a tárgyaláson a lakó elveszti az ügyet, az esedékes bérleti díj dupláját kell kifizetnie, illetve ő állja a tárgyalás, és a tulajdonos ügyvédi költségeit is. Ha a lakó nem jelenik meg a tárgyaláson, automatikusan elveszti az ügyet.

Amennyiben a főbérő nyeri az ügyet, a bíró meghatalmazhatja a Sheriff-et, hogy vegye birtokba az ingatlant, amely mindössze 24 órán belül az írott kilakoltatási felszólítás után megtörténhet. Ekkor a tulajdonos vagy az ingatlankezelő törvényesen kicserélheti a zárat, és 48 órával azután, hogy a Sheriff átvette az ingatlant és a lakó személyes vagyontárgyait, értékesítheti azokat az elmaradt bérleti díj és egyéb költségek pótlására.

Be kell bútoroznom az ingatlant?

Nem, az ingatlanok majdnem minden esetben bútorozatlanul kerülnek kiadásra. Az átlagos hosszú távú bérlőnek jobban megéri anyagilag bútor nélküli ingatlant kibérelni, mert így hozhatja magával a sajátjait.

05

Eladás



Mi történik akkor, ha el szeretném adni az ingatlanom, vagy fel kell szabadítanom a tőkét?

Az OPISAS ebben is segíteni fog. A kínált ingatlanjaink mind magas hozamot ígérnek akkor is, amikor úgy dönt, hogy eladja ingatlanját. Az OPISAS befektetői készen fognak állni, hogy befektessen a legjövedelmezőbb ingatlanokba, amelyeket aztán használat nélkül továbbértékesítenek.



OPISAS[®]

OVERSEAS PROPERTY INVESTMENT SOLUTIONS AND SERVICES



www.opisas.com

COPYRIGHT © OPISAS ALL RIGHTS RESERVED

DISCLAIMER. To the best of our knowledge, the information contained herein is accurate and reliable as of the date of publication; however, we do not assume any liability whatsoever for the accuracy and completeness of the above information. OPISAS makes no warranties which extend beyond the description contained herein. Information is also provided with the understanding that OPISAS do not provide legal activities, accounting. OPISAS disclaim any liability, personal risk or loss or otherwise, incurred as a result of directly or indirect use and application of any content of this document.