



ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΩΣ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ
Ή
ΩΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ;

ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΓΕΡΜΑΝΙΑ

ΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗ Ή ΩΣ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

Ο Οδηγός θα σας υποστηρίξει και θα σας καθοδηγήσει με σκοπό να απαντήσετε στο παραπάνω δίλημμα. Θα σας καθοδηγήσει ώστε να λάβετε σύντομα και συνοπτικά τις καθοριστικές και σημαντικότερες απαντήσεις που επιθυμείτε. Θα λάβετε με απλό και κατανοητό τρόπο όλες τις κατάλληλες πληροφορίες για να είστε σε θέση να καταλήξετε στο παραπάνω ερώτημα.

Βρίσκομαι με χαρά στην διάθεσή σας μέσω μείλ ή τηλεφωνικά για διευκρινήσεις, για την επίλυση ερωτημάτων σας ή για την υλοποίηση των σχεδίων σας.

- ✓ Το γραφείο μας αναλαμβάνει απο την αρχή μέχρι το τέλος όλη την διαδικασία για την απόκτηση ακινήτου. Και ως επένδυση και ως ιδιοκατοίκηση.
- ✓ Αναλαμβάνουμε την εύρεση ακινήτου, την κατάρτιση οικονομικών πλάνων με αναλυτικούς υπολογισμούς και την χρηματοδότηση.

Εβίτα Μανούδη – Evita Manoudi

Ανεξάρτητος Οικονομικός – Επενδυτικός – Ασφαλιστικός Σύμβουλος

Δικηγόρος πάρα Πρωτοδικαίς Θεσσαλονίκης (LL.M. , Master of Laws)



Im Mediapark 8, 50670 Köln



+49 17632480889



evitafinanzcoach@gmail.com



www.evitafinanzcoach.com



Evita Manoudi – Finanzcoach



ΕΠΕΝΔΥΣΗ: ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- Δημιουργία σταθερής παθητικής ροής εισοδήματος (cash flow).
- Ανάλογα με το ακίνητο (περιοχή, χαρακτηριστικά, ιδιότητες), το εισόδημα από το ενοίκιο αρκεί για την αποπληρωμή δόσεων δανείου.
- Σε αντίθεση με την ιδιοκατοίκηση, εδώ η Εφορία προσφέρει σαφώς περισσότερα φορολογικά οφέλη. Προωθεί την αγορά ακινήτου ως επένδυση δίνοντας πολλές φορολογικές ελαφρύνσεις. Τα περισσότερα έξοδα αναγνωρίζονται ως εκπεστέα. Στις σελίδες 6 επόμενα θα βρείτε αναλυτικό πίνακα και παράδειγμα.
- Αρκετά επικερδής μορφή επένδυσης. Σε κατάλληλα διαμερίσματα σε κατάλληλες περιοχές πολύ υψηλή απόδοση. Προϋπόθεση: το σωστό ακίνητο.
- Τα περισσότερα έξοδα του ιδιοκτήτη - εκμισθωτή μετακυλίνονται στον ενοικιαστή. Το διαμέρισμα αποπληρώνεται κυρίως από τον ενοικιαστή και από τις φορολογικές ελαφρύνσεις. Στο οικονομικό πλάνο με τις αναλυτικές ταμπέλες αριθμών αναγνωρίζεται το πλεονέκτημα.
- Δυνατότητα μεταγενέστερης μεταπώλησης με μεγάλες προοπτικές κέρδους. Πώληση 10 χρόνια μετά την αγορά = κέρδος αφορολόγητο !
- Εύρεση γραφείου διαχείρισης (Hausverwaltung) , το οποίο αναλαμβάνει ολόκληρη την διαδικασία εκμίσθωσης (εύρεση ενοικιαστή, παράδοση παραλαβή μισθίου, τήρηση πρωτοκόλλων, προετοιμασία + επίβλεψη συμβολαίων, έλεγχος αξιοπιστίας μελλοντικών ενοικιαστών, αρμόδιο γραφείο σε περίπτωση ζημιών ή βλαβών) .

Τα έξοδα του γραφείου διαχείρισης και επιτήρησης του διαμερίσματος ΔΕΝ μετακυλίνονται στον ενοικιαστή. Πληρώνονται κατευθείαν από τον ιδιοκτήτη – εκμισθωτή.

ΕΠΕΝΔΥΣΗ: ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- Απώλεια μισθωμάτων - μη (έγκαιρης) καταβολής ενοικίων απο τον ενοικιαστή. Ή δεν βρίσκεται ενοικιαστής. (Πόσο πιθανό ή απίθανο σε ορισμένες περιοχές;)
- Δημιουργία ρεζέρβας και μεθοδικό χτίσιμο αποθεματικών για τα έξοδα επισκευών, ανακαινίσεων και συντήρησης που θα προκύψουν στο μέλλον. Το ίδιο ισχύει βέβαια και στην περίπτωση αγοράς ως ιδιοκατοίκηση.
Συνίσταται ένα συγκεκριμένο ποσό κάθε μήνα. Περίπου 2,50 €/τ.μ. Το ακριβές ποσό εξαρτάται πάντοτε βέβαια από την χρονολογία ανοικοδόμησης και την περιοχή. Κατα μέσο όρο 2 – 2,50€ /τ.μ. είναι ο κανόνας.
- Δημιουργία αποθεματικών σε περίπτωση απώλειας μισθώματος - μη καταβολής ενοικίων.

ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ : ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- Εξοικονόμηση ενοικίου. Ειδικά ενόψει αύξησης τιμών ενοικίων. Για πολλούς καθοριστικό κριτήριο.
- Λαμβάνουμε εξ αρχής υπόψη, ότι το σπίτι δεν προορίζεται για μεταπώληση. Ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να παραμείνει σε αυτό. Η εξέλιξη της τιμής και η τοποθεσία αποτελούν δευτερεύοντα ζητήματα. Δεν έχει σημασία και δεν υπάρχει άμεση εξάρτηση με την εξέλιξη της αγοράς. Σε περίπτωση που δηλαδή στα χαρτιά επίσημα η τρέχουσα αξία του διαμερίσματος μειωθεί για οποιοδήποτε λόγο, αυτό δεν έχει τόσο σημασία όσο θα είχε στην περίπτωση της επένδυσης.

- Σιγουριά - ασφάλεια: δεν υπάρχει ο φόβος και ο κίνδυνος καταγγελίας ή αύξησης του ενοικίου
- Ελευθερία διαμόρφωσης χώρου, συντήρησης, ανακαίνισης και αλλαγών στο ακίνητο. Μεγάλη σημασία ειδικά για νέες οικογένειες, στις οποίες οι ανάγκες χώρου μεταβάλλονται γρηγορότερα.

ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ : ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- Όλα τα έξοδα τα πληρώνει αποκλειστικά ο αγοραστής. Ο αγοραστής και ιδιοκτήτης αποπληρώνει μόνος του το στεγαστικό δάνειο + τόκους δανείου + λειτουργικά έξοδα + κοινόχρηστα + συνεπαγόμενα έξοδα απόκτησης ακινήτου (φόρος μεταβίβασης, φόρος απόκτησης, συμβολαιογράφος κλπ.)
- Φορολογική Σκοπιά: Καθόλου ευνοϊκό το φορολογικό καθεστώς. Κανένα φορολογικό όφελος ή φορολ. Ελαφρύνσεις αναφορικά με τους Τόκους δανείου + έξοδα ανακαίνισης, αναμόρφωσης + κοινόχρηστα + λειτουργικά έξοδα. Δεν είναι φορολογικά εκπεστέα.
- Μονάχα τα έξοδα μαστόρων και τεχνιτών δικαιολογούνται στην Εφορία. Μονάχα έξοδα εργασίας τους, όχι έξοδα υλικών ή αγοράς εργαλείων.
- Απρόβλεπτα γεγονότα όπως διαζύγιο ή αλλαγή εργασίας οδηγούν σε ανατροπή του αρχικού πλάνου. Ρύθμιση για το ποιός θα μένει που κλπ. Τι γίνεται με μετακόμιση και αποπληρωμή δανείου;
- Ανάγκη μεθοδικότητας και συνέπειας στην δημιουργία ρεζέρβας - δημιουργία αποθεματικών για την χρονική στιγμή που θα χρειαστούν επισκευές και ανακαινίσεις.

Τι εκπίπτει της φορολογίας;**ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ****ΩΣ**

ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ		ΕΠΕΝΔΥΣΗ
Selbstnutzung - Eigenheim		Anlageimmob. - Vermietung
1.	X (δεν εκπίπτουν)	1. Τόκοι δανείου
2.	X	2. Έξοδα μεσίτη
3.	X	3. Έξοδα συμβολαιογράφου
4.	Εργασίες ΜΟΝΑΧΑ μαστόρων - συνεργείου	4. Έξοδα Ανακαινίσεων, Συντήρησης και Επισκευών
5.	X	5. Φόρος απόκτησης ακίνητης περ. ***Πληρωτέος <u>μια φορά</u> κατά την αγορά
6.	X	6. Ετήσιος φόρος ακίνητης περ.
7.	X	7. Έξοδα δικηγόρων και Λογιστών
8.	X	8. Έκπτωση λόγω φθοράς (έτος) Absetzung für Abnutzung (AfA) • πριν 1925: 40 έτη, 2,5% Αγορ.αξίας • μετά 1925: 50 έτη, 2 % Αγορ.αξίας
9.	X	9. Έξοδα μετακίνησης 0,30 € / km

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Μονοκατοικία: 170 m² , έτος οικοδόμησης 1915.

Τιμή αγοράς: 450.000 €.

Ενοίκιο μήνα: 1.700 € κρύο (kalt).

ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

➤ **Τι εκπίπτει της φορολογίας ;**

➤ **Ποια τα φορολογικά οφέλη; (Werbungskosten)**

- Έκπτωση λόγω φθοράς (AfA): 2,5 % της τιμής αγοράς γιατί έτος οικοδόμησης 1915 και άρα το ποσοστό είναι 2,5% : 11.250 € / έτος
- Βάψιμο του σπιτιού και επιδιόρθωση αποχετεύσεων: 6.500 €
- Νέος νιπτήρας με υδραυλική εγκατάσταση βρύσης: 350 € + 250 € έξοδα υδραυλικού
- Τόκοι δανείου: 4.850 €
- Έξοδα αγγελίας προς μίσθωση: 60 €
- Ετήσια Έξοδα για ρεύμα, νερό, απορρίμματα, αποχέτευση, κεντρική θέρμανση: 3.530 €
- Φόρος απόκτησης ακίνητης περιουσίας (Grunderwerbsteuer) καταβάλλεται μονάχα μία φορά + ετήσιος φόρος ακίνητης περιουσίας (Grundsteuer) : 2.350
- Συμβολαιογραφικά έξοδα, μεσιτικά : 7.500 €
- Μεταφορικά έξοδα καθώς το ακίνητο βρίσκεται 250 km μακριά απο τον τόπο κατοικίας του ιδιοκτήτη : 0,30 €/km : 75 €

- **Τι εκπίπτει της φορολογίας ;**
- **Ποια τα φορολογικά οφέλη; (Werbungskosten)**
 - **Kaufpreis:** 2,5 % absetzbar = εκπίπτει φορολογίας
 - **Streichen:** 100 % absetzbar
 - **Waschbecken:** 100 % absetzbar
 - **Handwerker:** 100 % absetzbar
 - **Zinsen:** 100 % absetzbar
 - **Nebenkosten:** 100 % absetzbar
 - **Grundsteuer:** 100 % absetzbar
 - **Fahrtkosten:** 100 % absetzbar

ΠΡΟΣΟΧΗ !!

Απο 01.01.2023 το ποσοστό της Afa αυξάνεται από **2% στο 3%**.

Ισχύει για όλα τα νέα διαμερίσματα Neubauprojekte που παραδίδονται απο 01.01.2023 και μετά.

Γιατί αυτό είναι θετικό και μας συμφέρει εντέλει;

Γιατί ο ρυθμός απόσβεσης αυξάνεται – το ύψος φορολογικού όφελους αυξάνεται!

ΕΞΟΔΑ ΠΟΥ ΜΕΤΑΦΕΡΟΝΤΑΙ ΣΤΟΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗ

ΕΞΟΔΑ ΠΟΥ ΠΛΗΡΩΝΕΙ Ο ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΣ

1. Διάθεση Απορριμμάτων + Ανακύκλωση
2. Ρεύμα πολυκατοικίας
3. Ασφάλεια Πολυκατοικίας

4. Καθαριότητα Πολυκατοικίας
5. Επεξεργασία σωλήνων αποχέτευσης και λυμμάτων
6. Υπηρεσίες επιστάτη (Hausmeister)
7. Συντήρηση ασανσέρ
8. Συντήρηση κοινόχρηστου κήπου ή άλλων κοινόχρηστων χώρων
9. Καθαριότητα δρόμου
10. Ετήσιος Φόρος ακίνητης περιουσίας (Grundsteuer)

ΓΙΑ ΠΟΙΟΝ ΑΞΙΖΕΙ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ;

ΓΙΑ ΠΟΙΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ;

Εξαρτάται κυρίως απο προσωπικά κριτήρια:

Αγορά προς ιδιοκατοίκηση για όποιον:

- δεν θέλει να ανησυχεί για τις αυξήσεις ενοικίου ή τυχόν καταγγελία σύμβασης.
- επιθυμεί να έχει απόλυτη ελευθερία διαμόρφωσης του σπιτιού (ανακαινίσεις, επισκευές)
- είναι απόλυτα συνειδητοποιημένος και ενημερωμένος για τα έξοδα που πρέπει μόνος του να καλύπτει και έχει την πειθαρχία να βάζει κάθε μήνα χρήματα στην άκρη για τις μελλοντικές επισκευές ή απρόοπτα που θα προκύψουν.

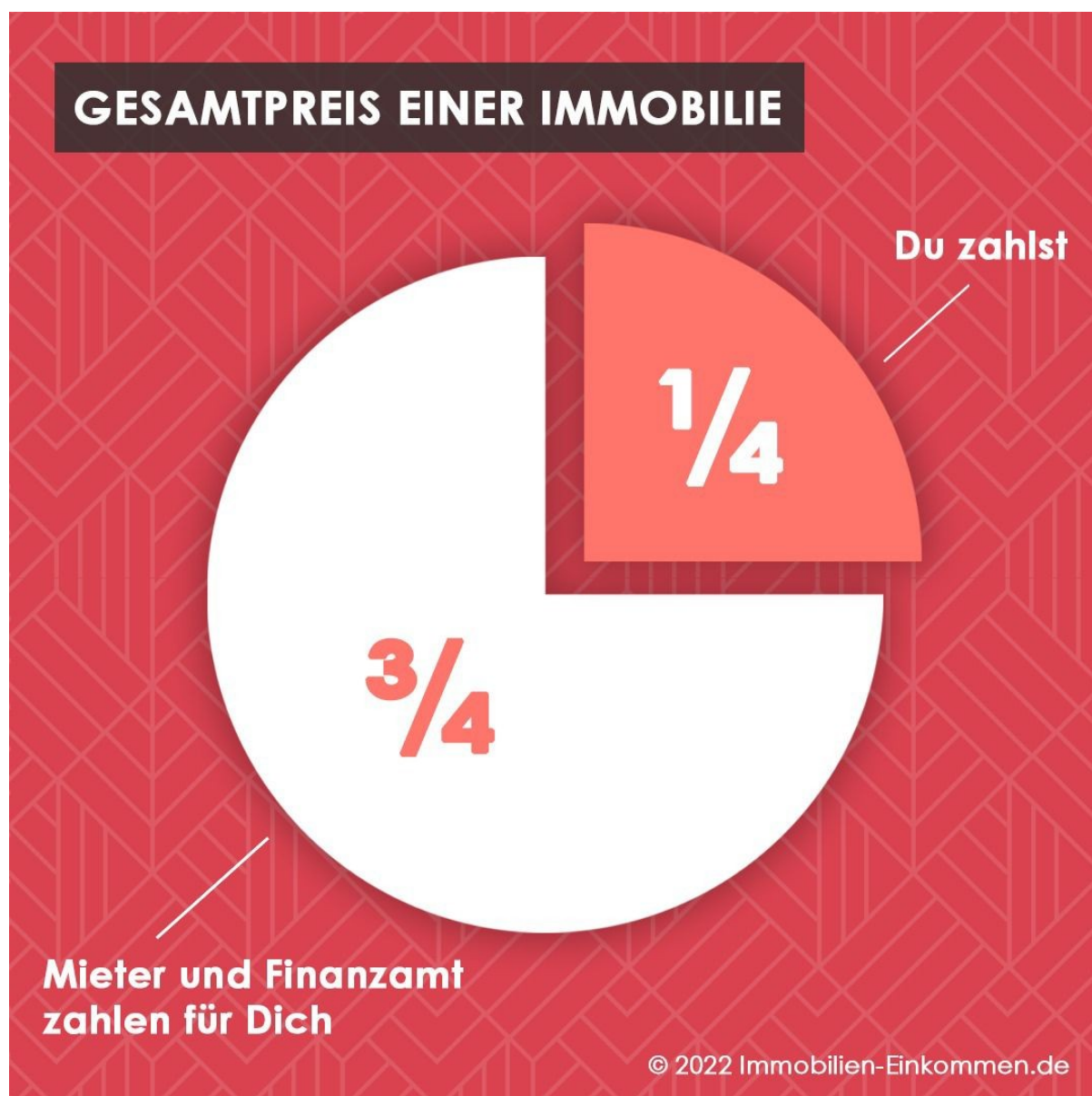
Αγορά ως επένδυση για όποιον:

- επιθυμεί μια επικερδή επένδυση ειδικά ενόψει του υψηλού πληθωρισμού. Ο υψηλός πληθωρισμός συμφέρει τους ιδιοκτήτες – εκμισθωτές καθώς το ακίνητο αποκτά υψηλότερη αξία σε μικρό χρονικό διάστημα. Άρα έχει μεγαλύτερη απόδοση η επένδυση. Πραγματικό απλό παράδειγμα ενός πελάτη μου: τον Φλεβάρη του 2021 αγόρασε ακίνητο στην Δρέσδη και τον Ιούνιο του 2022 το ακίνητο είχε 12% υψηλότερη αξία. Απόδοση 12% !!! Γιατί; Λόγω του πληθωρισμού αυξήθηκε το κόστος κατασκευής, το κόστος εργαλείων, το κόστος εργασίας, κόστος μεταφοράς υλικών.
- επιθυμεί φορολογικές ελαφρύνσεις. Μεγάλο όφελος ειδικά για τους υψηλόμισθους (> 2.500 € μηνιαίο καθαρό εισόδημα). Παραπάνω κατέστη σαφές πόσα έξοδα μπορεί να δικαιολογήσει και δηλώσει ο επενδυτής και άρα πόσο υψηλό είναι το φορολογικό όφελος.
- επιθυμεί μακροπρόθεσμα την δημιουργία σταθερών παθητικών ροών εισοδήματος.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Ποιός πληρώνει ουσιαστικά την αποπληρωμή του δανείου και ξεπληρώνει το σπίτι μαζί με τα υπόλοιπα έξοδα;

Ο ενοικιαστής και η Εφορία!



Στα εξατομικευμένα οικονομικά πλάνα για την απόκτηση ακινήτου ως Επένδυση ετοιμάζουμε αναλυτικά τα έσοδα / έξοδα, εισροή χρημάτων, φορολογικά οφέλη σε αριθμού κλπ.

Οι οικονομικές συνθήκες του επενδυτή και το είδος / κατασκευή και άλλα χαρακτηριστικά του ακινήτου προσδιορίζουν ακριβέστερα τα οικονομικά πλάνα.

-
- ✓ Το γραφείο μας αναλαμβάνει απο την αρχή μέχρι το τέλος όλη την διαδικασία για την απόκτηση ακινήτου. Και ως επένδυση και ως ιδιοκατοίκηση.
 - ✓ Αναλαμβάνουμε την εύρεση ακινήτου, την κατάρτιση οικονομικών πλάνων με αναλυτικούς υπολογισμούς και την χρηματοδότηση
-

Εβίτα Μανούδη – Evita Manoudi

Ανεξάρτητος Οικονομικός – Επενδυτικός – Ασφαλιστικός Σύμβουλος

Δικηγόρος πάρα Πρωτοδικαίς Θεσσαλονίκης (LL.M. , Master of Laws)



Im Mediapark 8, 50670 Köln



+49 17632480889



evitafinanzcoach@gmail.com



www.evitafinanzcoach.com



Evita Manoudi – Finanzcoach

