



ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ @ ΓΕΡΜΑΝΙΑ

ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ VS. ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Τι με συμφέρει περισσότερο;

ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΓΕΡΜΑΝΙΑ

ΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗ Ή ΩΣ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ;

Ο Οδηγός θα σας καθοδηγήσει με σκοπό να απαντήσετε στο παραπάνω δίλημμα. Θα βρείτε Πίνακες, παραδείγματα και αναλυτικές εφαρμογές ανά πόλη στην Γερμανία.

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 από την αρχή μέχρι το τέλος όλη την διαδικασία απόκτησης ακινήτου. Και ως επένδυση και ως ιδιοκατοίκηση.
- ✓ Αναλαμβάνουμε την εύρεση ακινήτου, την κατάρτιση οικονομικών πλάνων με αναλυτικούς υπολογισμούς (Cashflow, φορολογικές ελαφρύνσεις κλπ.), την χρηματοδότηση κατόπιν σύγκρισης όλων των γερμανικών τραπεζών, την κατάρτιση συμβολαίων και την επικύρωση στον συμβολαιογράφο και την υποστήριξη κατά τα διαδικαστικά στις Υπηρεσίες.
- ✓ **BONUS – Real Estate Webinar:** βλ. τελευταία σελίδα

Εβίτα Μανούδη – Evita Manoudi

Πιστοποιημένη Οικονομικός – Επενδυτικός – Ασφαλιστικός Σύμβουλος

Δικηγόρος πάρα Πρωτοδίκαις (LL.M. , Master of Laws)

Συγγραφέας



+49 17632480889



evitafinanzcoach@gmail.com



www.evitafinanzcoach.com



Evita Manoudi – Finanzcoach



Σύγκριση αγοράς ακινήτου στη Γερμανία: Ιδιοκατοίκηση vs. Επένδυση

Εισαγωγή

Στο παρόν εξετάζουμε τη διαφορά μεταξύ αγοράς κατοικίας για ιδιοκατοίκηση (δηλαδή για ιδία χρήση) και αγοράς ακινήτου ως επένδυση (για εκμίσθωση) στη Γερμανία, με βάση τα εξής δεδομένα:

ο υποψήφιος αγοραστής είναι φορολογικός κάτοικος Γερμανίας, διαθέτει περίπου **12.000 €** κεφάλαιο για τα έξοδα απόκτησης (φόρος μεταβίβασης, συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, έξοδα δανείου κ.λπ.), ενώ το κύριο ποσό αγοράς θα προέλθει από τραπεζικό δανεισμό. Ο χρονικός ορίζοντας της επένδυσης ή κατοικίας είναι **μακροπρόθεσμος (άνω των 10 ετών)**.

Δεν υπάρχει γεωγραφικός περιορισμός – θα χρησιμοποιηθούν παραδείγματα από διάφορες πόλεις (π.χ. Βερολίνο, Λειψία, Μόναχο, Νυρεμβέργη, Δρέσδη) ώστε να φανεί το εύρος της αγοράς.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα κάθε επιλογής, συγκεκριμένα αριθμητικά παραδείγματα, εκτίμηση δυνητικής απόδοσης (ROI) σε βάθος 10-15 ετών, συμβουλές για τη χρηματοδότηση μέσω τραπεζικού δανείου και η επιρροή των επιτοκίων.

Στο τέλος, περιλαμβάνεται πίνακας σύνοψης που συγκρίνει τις δύο εναλλακτικές ως προς βασικές παραμέτρους.

1. Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα Ιδιοκατοίκησης

1.1. Πλεονεκτήματα Ιδιοκατοίκησης:

- **Στέγη χωρίς ενοίκιο:** Όταν αγοράζετε κατοικία για ιδιοκατοίκηση, δεν πληρώνετε μηνιαίο ενοίκιο σε ιδιοκτήτη – αντιθέτως, κάθε μηνιαία πληρωμή δανείου “μετατρέπεται” εν μέρει σε δική σας αποταμίευση (αποπληρωμή κεφαλαίου) χτίζοντας ιδιοκτησία, σε αντίθεση με το ενοίκιο που είναι καθαρή δαπάνη. Η ιδιοκατοίκηση προσφέρει λοιπόν *σταθερότητα στέγας* και σας προστατεύει από αυξήσεις ενοικίων στο μέλλον.
- **Αποταμίευση και δημιουργία κεφαλαίου:** Μέσω της πληρωμής του στεγαστικού δανείου, βαθμιαία αποκτάτε ολοένα μεγαλύτερο μερίδιο του ακινήτου (equity). Μακροπρόθεσμα, αποκτάτε ένα πολύτιμο περιουσιακό στοιχείο. Οι πληρωμές σας ουσιαστικά “αποταμιεύονται” σε τούβλα και γη, αντί να δίνονται σε κάποιον άλλον. Αυτό αποτελεί μακροπρόθεσμη επένδυση στον εαυτό σας.
- **Προστασία από διακυμάνσεις αγοράς ενοικίων:** Ιδιαίτερα σε μεγάλες πόλεις της Γερμανίας, η ζήτηση κατοικιών συχνά ξεπερνά την προσφορά, οδηγώντας σε ανοδικές πιέσεις στα ενοίκια. Με την ιδιοκατοίκηση, δεν επηρεάζεστε άμεσα από τέτοιες αυξήσεις. Ακόμη κι αν επιβληθούν ρυθμίσεις ενοικίων, εσείς ως ιδιοκατοικών έχετε ήδη εξασφαλισμένη κατοικία.
- **Ελευθερία διαμόρφωσης:** Ως ιδιοκτήτης-κάτοικος, μπορείτε να διαμορφώσετε και να ανακαινίσετε το σπίτι σας όπως επιθυμείτε, χωρίς να χρειάζεστε άδεια από κάποιον ιδιοκτήτη. Αυτό σας δίνει την ελευθερία να προσαρμόσετε τον χώρο στις ανάγκες και το γούστο σας, αυξάνοντας και την **ποιότητα ζωής** σας (και δυνητικά την αξία του ακινήτου με βελτιώσεις).

1.2. Μειονεκτήματα Ιδιοκατοίκησης:

- **Δέσμευση κεφαλαίου και κόστους:** Η αγορά κατοικίας απαιτεί σημαντικά ίδια κεφάλαια (για προκαταβολή/έξοδα) και ανάληψη μεγάλου δανείου. Ο διαθέσιμος προϋπολογισμός 12.000 € πιθανότατα επαρκεί μόνο για τα έξοδα μεταβίβασης, οπότε η χρηματοδότηση θα καλύψει σχεδόν όλο το τίμημα – κάτι που συνεπάγεται υψηλές μηνιαίες δόσεις. Επιπλέον, ο ιδιοκατοικιών επιβαρύνεται με όλα τα κόστη συντήρησης και λειτουργίας (π.χ. κοινόχρηστα, ασφάλιση κατοικίας, δημοτικά τέλη), χωρίς την επιλογή μετακύλισης κόστους σε ενοικιαστή. Έτσι, το **μηνιαίο κόστος κατοχής** μπορεί να είναι υψηλότερο από ένα αντίστοιχο ενοίκιο.
- **Έλλειψη φορολογικών ελαφρύνσεων:** Σε αντίθεση με μια επένδυση, η κατοικία που ιδιοχρησιμοποιείται δεν αποφέρει φορολογητέο εισόδημα, συνεπώς **οι τόκοι του στεγαστικού δεν εκπίπτουν** και δεν υπάρχει δυνατότητα φορολογικών αποσβέσεων (απομείωσης) για το κτίριο. Όλες οι δαπάνες (τόκοι δανείου, ασφάλειες, συντηρήσεις) πληρώνονται με **μετα-φορολογημένα** χρήματα. Δεν υπάρχουν άμεσες φοροαπαλλαγές για τον ιδιοκατοίκηση, πέρα από τυχόν επιδόματα (π.χ. παλαιότερα υπήρχε το Baukindergeld για οικογένειες) που όμως είναι περιορισμένα.
- **Μειωμένη ευελιξία μετακίνησης:** Η ιδιοκατοίκηση σημαίνει ότι δένεστε με ένα μέρος. Αν χρειαστεί να μετακομίσετε για εργασία ή άλλους λόγους, θα πρέπει είτε να πουλήσετε είτε να ενοικιάσετε το ακίνητο. Η διαδικασία πώλησης μπορεί να πάρει χρόνο (η αγορά ακινήτων δεν είναι ρευστή) και υπό πίεση χρόνου μπορεί να χρειαστεί να ρίξετε την τιμή. Η εναλλακτική του να γίνετε εκμισθωτής (νοικιάζοντας το πρώην σπίτι σας) συνεπάγεται νέες υποχρεώσεις. Συγκριτικά, ως ενοικιαστής έχετε μεγαλύτερη ευελιξία να μετακινηθείτε χωρίς τέτοια βάρη.

- **Κίνδυνοι αγοράς και οικονομικοί κίνδυνοι:** Αν και μακροπρόθεσμα τα ακίνητα τείνουν να ανεβαίνουν σε αξία, βραχυπρόθεσμα δεν υπάρχει εγγύηση. Οι τιμές μπορεί και να πέσουν – π.χ. κατά το 2022-2023 καταγράφηκαν μειώσεις στις τιμές κατοικιών στη Γερμανία λόγω ανόδου επιτοκίων με ορισμένους αναλυτές να προβλέπουν πτώση έως 10% συνολικά πριν σταθεροποιηθούν. Ένας ιδιοκατοικιών που έχει συγκεντρώσει μεγάλο δανειακό βάρος κινδυνεύει, σε περίπτωση πτώσης τιμών, να βρεθεί με **ακίνητο μικρότερης αξίας από το υπόλοιπο του δανείου** του (αρνητικό equity).

Επίσης, απρόοπτα όπως απώλεια εισοδήματος ή αύξηση επιτοκίων μπορούν να καταστήσουν τη μηνιαία δόση δυσβάσταχτη, αφού δεν υπάρχει “έσοδο” από το ακίνητο που να βοηθά στην πληρωμή της.

2. Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα επένδυσης (ακίνητο προς εκμίσθωση)

2.1. Πλεονεκτήματα επένδυσης σε ακίνητο:

- **Εισόδημα από ενοίκια:** Η πιο εμφανής ωφέλεια είναι η απόκτηση ενός **παθητικού εισοδήματος** μέσω των ενοικίων. Το ακίνητο, όταν ενοικιαστεί, αποφέρει μηνιαίες εισπράξεις που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την πληρωμή του στεγαστικού δανείου. Στη Γερμανία, οι ακαθάριστες *αποδόσεις ενοικίων* (gross rental yields) κυμαίνονται κατά μέσο όρο γύρω στο **3,8% ετησίως** επί της αξίας του ακινήτου, με διακυμάνσεις ανάλογα την πόλη (π.χ. στο Βερολίνο ~4,8%, στο Μόναχο ~2,8%, στη Λειψία ~5%).

Αυτό το εισόδημα, αν το ακίνητο έχει αγοραστεί με τραπεζικό δανεισμό, ουσιαστικά το “πληρώνει ο ενοικιαστής”: μεγάλο μέρος των τόκων και εξόδων μπορεί να καλυφθεί από τα μισθώματα.

- **Φορολογικά οφέλη:** Η εκμίσθωση ακινήτου συνοδεύεται από σημαντικές φοροελαφρύνσεις στη Γερμανία. Συγκεκριμένα, όλες οι δαπάνες που γίνονται για την παραγωγή εισοδήματος από ενοίκια εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα. Αυτό περιλαμβάνει τους τόκους του στεγαστικού δανείου, τα έξοδα συντήρησης και επισκευών, τα ασφάλιστρα, τα δημοτικά τέλη (Grundsteuer) κ.ά.. Επίσης, ο ιδιοκτήτης μπορεί να εφαρμόσει **αποσβέσεις (απόσβεση κτηρίου)**: τυπικά 2% ετησίως της αξίας κτίσματος, που λογίζεται ως έξοδο. Το αποτέλεσμα είναι ότι το φορολογητέο εισόδημα από τα ενοίκια μπορεί να μειωθεί δραστικά ή και να μηδενιστεί στα πρώτα χρόνια – ιδίως αν το ακίνητο είναι αγορασμένο με μεγάλο δανεισμό. Για παράδειγμα, για διαμέρισμα αξίας €200.000 με ετήσιο ενοίκιο €8.400, οι τόκοι (€7.000), τα έξοδα και η απόσβεση μπορεί να υπερκαλύπτουν το εισόδημα, οδηγώντας σε λογιστική ζημία ~€7.700 που μειώνει το συνολικό φορολογητέο εισόδημα του ιδιοκτήτη. Αυτό σημαίνει **επιστροφή φόρου** (ανάλογα με τον συντελεστή εισοδήματος, π.χ. στο 30% θα επιστραφούν ~€2.310). Τέτοιοι φορολογικοί μηχανισμοί κάνουν την επένδυση σε ακίνητο ιδιαίτερα αποδοτική για φορολογικούς σκοπούς.
- **Κάποια έξοδα πληρώνονται από τον ενοικιαστή:** Πολλά από τα λειτουργικά κόστη του ακινήτου μπορούν να μετακυλιστούν στον ενοικιαστή μέσω των λεγόμενων Nebenkosten (λογαριασμοί κοινής ωφέλειας, θέρμανση, καθαριότητα κοινοχρήστων, δημοτικά τέλη κ.λπ.). Έτσι, ο ιδιοκτήτης δεν επιβαρύνεται με όλα τα τρέχοντα έξοδα λειτουργίας του ακινήτου, παρά μόνο με όσα δεν μπορούν νομικά να χρεωθούν (π.χ. συντήρηση ή επισκευές του κτηρίου, ασφάλεια κτιρίου κ.ά.). Αυτό βελτιώνει την *καθαρή απόδοση* της επένδυσης.

- **Απόσβεση δανείου από άλλους:** Ουσιαστικά, όταν το ενοίκιο επαρκεί, οι ενοικιαστές σας «αγοράζουν» το ακίνητο για εσάς. Κάθε μήνας που περνά, μέρος του δανείου αποπληρώνεται με τα χρήματα του ενοικιαστή (με την προϋπόθεση ότι το μίσθωμα καλύπτει τη δόση ή τουλάχιστον τους τόκους). Σε βάθος χρόνου, ακόμα κι αν η καθαρή ρευστή απόδοση είναι μικρή, έχετε βελτιώσει την καθαρή σας θέση: έχετε αποκτήσει ένα πλήρως εξοφλημένο ακίνητο, χωρίς να καταβάλετε οι ίδιοι το σύνολο των δόσεων.
- **Πιθανότητα υπεραξιών (capital gains):** Όπως και στην ιδιοκατοίκηση, έτσι και εδώ υπάρχει η προσδοκία ότι το ακίνητο θα αυξήσει την αξία του μακροπρόθεσμα. Με μια αρχική επένδυση μικρού ποσοστού (π.χ. μόνο τα έξοδα αγοράς και ένα μικρό ποσοστό ίδια κεφάλαια), ο επενδυτής αποκομίζει το *100% της μελλοντικής ανόδου τιμής*. Λόγω της **μόχλευσης** (leverage), η απόδοση στα ίδια κεφάλαια μπορεί να είναι πολλαπλάσια της ανόδου της αγοράς. Επιπλέον, στη Γερμανία τα κέρδη από πώληση ακινήτου **είναι αφορολόγητα** μετά από 10 έτη κατοχής για ιδιώτες επενδυτές. (Σημ.: Αν το ακίνητο χρησιμοποιείται αποκλειστικά ως κύρια κατοικία από τον ιδιοκτήτη, το κέρδος είναι αφορολόγητο ακόμη και νωρίτερα – αλλά εδώ μιλάμε για επένδυση/εκμίσθωση.)

2.2. Μειονεκτήματα επένδυσης σε ακίνητο:

- **Εμπλοκή με ενοικιαστές και διαχείριση:** Το να είστε ιδιοκτήτης-εκμισθωτής φέρει **επιχειρηματικές υποχρεώσεις**. Θα χρειαστεί να βρείτε αξιόπιστους ενοικιαστές, να διαχειρίζεστε συμβόλαια, εγγυήσεις, είσπραξη ενοικίων και να αντιμετωπίζετε ενδεχόμενα προβλήματα (καθυστερήσεις πληρωμών, φθορές, παράπονα). Σε περίπτωση που ένας ενοικιαστής δεν πληρώνει ή φύγει πρόωρα, επιβαρύνεστε με **κενά διαστήματα χωρίς εισόδημα** (vacancy).

Η διαχείριση μπορεί να ανατεθεί σε επαγγελματίες (Hausverwaltung), όμως αυτό μειώνει το καθαρό σας εισόδημα λόγω της αμοιβής τους.

- **Νομοθετικοί περιορισμοί και δικαιώματα ενοικιαστών:** Η γερμανική νομοθεσία προστατεύει σε μεγάλο βαθμό τους ενοικιαστές. Υπάρχουν ρυθμίσεις όπως η *Mietpreisbremse* (φρένο αύξησης ενοικίων) σε “καινές” αγορές και ανώτατα όρια αυξήσεων ανά έτος για υφιστάμενα συμβόλαια. Στο Βερολίνο, για παράδειγμα, έχουν υιοθετηθεί διάφορα ρυθμιστικά μέτρα για να συγκρατηθούν οι αυξήσεις των ενοικίων (π.χ. όρια αναπροσαρμογής, καθεστώτα προστασίας σε συγκεκριμένες συνοικίες). Αυτό σημαίνει ότι ως ιδιοκτήτης δεν μπορείτε πάντα να αυξήσετε το μίσθωμα ελεύθερα στη “τιμή αγοράς”, κάτι που μπορεί να περιορίσει την απόδοση της επένδυσής σας. Επίσης, η έξωση ενός προβληματικού ενοικιαστή δεν είναι εύκολη ή γρήγορη διαδικασία στη Γερμανία, γεγονός που προσθέτει ρίσκο.
- **Αρχικό κεφάλαιο και ταμειακή ροή:** Παρότι αξιοποιείτε τα χρήματα της τράπεζας, θα χρειαστείτε κι εσείς ένα ποσό εκκίνησης. Τα **12.000 €** που διαθέτετε πιθανότατα θα καλύψουν τα έξοδα μεταβίβασης, αλλά ενδέχεται η τράπεζα να απαιτήσει κάποιο ποσοστό ίδιας συμμετοχής (π.χ. 5-20% του τιμήματος). Αυτό περιορίζει ελαφρώς τη μόχλευση. Επιπλέον, αν το ενοίκιο δεν καλύπτει πλήρως τη δόση του δανείου, θα πρέπει να συνεισφέρετε κάθε μήνα διαφορά από δικούς σας πόρους – ουσιαστικά πληρώνοντας κι εσείς μέρος του “ενοικίου” στο δάνειο. Σε περιόδους υψηλών επιτοκίων, είναι πιθανό η καθαρή μηνιαία ταμειακή ροή να είναι **αρνητική** (δηλ. να βάζετε εσείς χρήματα κάθε μήνα), τουλάχιστον μέχρι να αυξηθούν τα ενοίκια ή να μειωθεί το υπόλοιπο του δανείου.

- **Συγκέντρωση ρίσκου και ρευστότητα:** Η αγορά ενός ακινήτου για επένδυση σημαίνει δέσμευση ενός μεγάλου ποσού σε **ένα μόνο περιουσιακό στοιχείο**. Αν η τοπική αγορά επηρεαστεί αρνητικά (π.χ. οικονομική ύφεση, μείωση ζήτησης στη συγκεκριμένη πόλη), το ρίσκο δεν είναι διασπασμένο. Επίσης, όπως και στην ιδιοκατοίκηση, η *ρευστοποίηση* του ακινήτου απαιτεί χρόνο. Δεν μπορείτε να μετατρέψετε άμεσα το ακίνητο σε μετρητά χωρίς διαδικασία πώλησης που παίρνει μήνες. Ένας επενδυτής θα πρέπει να έχει και ταμειακά διαθέσιμα ή άλλη χρηματοδότηση για να καλύψει έκτακτες ανάγκες (π.χ. μια μεγάλη επισκευή) ή παρατεταμένες κενές περιόδους.

3. Παραδείγματα αγοράς ακινήτων σε διάφορες πόλεις

Η γερμανική αγορά ακινήτων παρουσιάζει μεγάλες διαφοροποιήσεις από πόλη σε πόλη. Ακολουθούν ενδεικτικά παραδείγματα και τιμές σε ορισμένες πόλεις, ώστε να φανεί το εύρος κόστους αγοράς, οι αποδόσεις ενοικίου, τα έξοδα και η φορολογία.

Σημείωση: Όλες οι τιμές είναι ενδεικτικές για *διαμερίσματα* μεσαίας επιφάνειας (περίπου 60-80 τ.μ.) σε μέσες περιοχές. Οι πραγματικές τιμές μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με την ακριβή τοποθεσία, παλαιότητα/κατάσταση ακινήτου, κλπ.

Βερολίνο (Berlin)

Το Βερολίνο, πρωτεύουσα και μεγαλύτερη πόλη της Γερμανίας, είχε τα τελευταία χρόνια ραγδαία αύξηση τιμών κατοικιών. Παρά μια μικρή διόρθωση πρόσφατα, η **μέση τιμή διαμερισμάτων** παραμένει γύρω στα **5.000–5.100 € ανά τ.μ.** Για παράδειγμα, ένα διαμέρισμα 70 τ.μ. μπορεί να κοστίζει ~350.000 €. Τα ενοίκια έχουν επίσης αυξηθεί λόγω υψηλής ζήτησης και ανεπάρκειας νέων κατοικιών – το 2023 ο πληθυσμός Βερολίνου αυξήθηκε ~0,7%, ασκώντας πίεση στην αγορά κατοικίας.

Απόδοση ενοικίου: οι ακαθάριστες αποδόσεις στα διαμερίσματα κυμαίνονται περίπου 3,5–5% ετησίως. Μικρότερα διαμερίσματα (στούντιο/1Δ) έχουν υψηλότερη απόδοση ~5-6%, ενώ τα μεγαλύτερα πέφτουν ~3-4%.

Ενοίκια: Σε απόλυτα νούμερα, μια κατοικία αξίας 300.000 € μπορεί να ενοικιαστεί περίπου €1.200–1.400 τον μήνα (ανάλογα με την περιοχή).

Έξοδα απόκτησης: Ο φόρος μεταβίβασης (Grunderwerbsteuer) στο Βερολίνο είναι 6% της αξίας αγοράς, ένας από τους υψηλότερους στη Γερμανία. Συνεπώς, από το διαθέσιμο κεφάλαιο €12.000, ένα μεγάλο μέρος (π.χ. €9.000 σε αγορά €150.000) θα πήγαινε μόνο σε φόρο. Τα έξοδα συμβολαιογράφου/κτηματολογίου ~1,5%, και μεσιτικά (αν υπάρχει μεσίτης) ~3% + ΦΠΑ που συνήθως επιμερίζονται αγοραστής/πωλητής.

Φορολογία εισοδήματος από ενοίκια: Τα εισοδήματα προστίθενται στο υπόλοιπο εισόδημα του ιδιοκτήτη και φορολογούνται στην κλίμακα. Ωστόσο, στο παράδειγμά μας, οι τόκοι του δανείου και οι αποσβέσεις πιθανόν να μηδενίσουν το φορολογητέο κέρδος. **Προοπτικές:** Το Βερολίνο έχει μακροπρόθεσμα υψηλή ζήτηση λόγω του ρόλου του ως διοικητικό και οικονομικό κέντρο, αλλά οι επενδυτές πρέπει να λαμβάνουν υπόψη και το αυστηρό ρυθμιστικό πλαίσιο μισθώσεων στην πόλη.

Μόναχο (München)

Το Μόναχο είναι η ακριβότερη αγορά ακινήτων στη Γερμανία. Παρά κάποια σημάδια κόπωσης, η **μέση τιμή κατοικιών** παραμένει πολύ υψηλή, κοντά στα **7.000–9.000 € ανά τ.μ.** Δηλαδή, ένα τυπικό διαμέρισμα 70 τ.μ. κοστίζει εύκολα €500.000+. Αυτές οι τιμές αντανακλούν το υψηλό εισόδημα και την έλλειψη γης στο Μόναχο.

Απόδοση ενοικίου: Επειδή οι τιμές είναι τόσο υψηλές, οι αποδόσεις είναι χαμηλότερες από τον μέσο όρο – **περίπου 2–3,5%** μικτά. Π.χ. ένα διαμέρισμα €500.000 μπορεί να νοικιάζεται γύρω στα €1.500/μήνα, που αντιστοιχεί ~3,6% μικτή απόδοση, ενώ μεγαλύτερα διαμερίσματα έχουν ακόμη χαμηλότερο ποσοστό (κάτω από 3%).

Έξοδα απόκτησης: Ο φόρος μεταβίβασης στη Βαυαρία (όπου ανήκει το Μόναχο) είναι 3,5% – χαμηλότερος από του Βερολίνου. Όμως, λόγω υψηλής τιμής, το απόλυτο ποσό είναι μεγάλο (π.χ. 3,5% των 500.000 = €17.500). Με διαθέσιμα €12.000, είναι αδύνατη η αγορά χωρίς σημαντική πρόσθετη ρευστότητα ή/και διαπραγμάτευση 100% χρηματοδότησης συν έξοδα.

Ενοίκια και φορολογία: Το υψηλό κόστος καθιστά συχνά την ιδιοκατοίκηση λιγότερο προσιτή, γι' αυτό πολλοί επιλέγουν να νοικιάζουν. Για έναν επενδυτή, το καθαρό εισόδημα μετά τόκους και φόρους ίσως είναι μικρό στην αρχή, αλλά το στοίχημα είναι η αύξηση αξίας. Το Μόναχο ιστορικά παρουσιάζει σχεδόν συνεχή άνοδο τιμών – ~7% ετήσια αύξηση προ του 2020– αν και πρόσφατα σταθεροποιήθηκε.

Έτσι, μια επένδυση στο Μόναχο περισσότερο αποσκοπεί στην **υπεραξία** παρά στο τρέχον εισόδημα. Ο επενδυτής θα πρέπει να αντέξει ενδεχομένως αρνητική ταμειακή ροή (κάλυψη μέρους της δόσης από δικά του κεφάλαια) για να καρπωθεί την αύξηση της αξίας στο τέλος.

Λειψία (Leipzig)

Η Λειψία, στην Ανατολική Γερμανία (κρατίδιο Σαξονία), είναι παράδειγμα πόλης με **πολύ χαμηλότερες τιμές** αλλά ανερχόμενη αγορά. Θεωρείται “hotspot” την τελευταία δεκαετία λόγω ανάκαμψης της τοπικής οικονομίας και εισροής νέων κατοίκων (φοιτητές, καλλιτέχνες, startup σκηνή). Οι **τιμές διαμερισμάτων** εδώ είναι σημαντικά χαμηλότερες: κατά μέσο όρο γύρω στα **3.500–4.000 € ανά τ.μ.** Ένα καλό διαμέρισμα 70 τ.μ. ίσως κοστίζει ~€250.000 (το ίδιο ποσό που στο Μόναχο αγοράζει <40 τ.μ.).

Απόδοση ενοικίου: Αντίστοιχα, τα ενοίκια είναι χαμηλότερα σε απόλυτο νούμερο, αλλά σε σχέση με τις τιμές δίνουν καλύτερες αποδόσεις. Μια μικρή γκαρσονιέρα €100.000 μπορεί να νοικιάζεται ~€550/μήνα (6,6% απόδοση), ενώ ένα μεγαλύτερο διαμέρισμα €165.000 μπορεί να φέρνει ~€680/μήνα (σχεδόν 5%). Γενικά στη Λειψία είναι εφικτές μικτές αποδόσεις **4–5%** ή και παραπάνω, άρα ένας επενδυτής μπορεί να πετύχει *σχεδόν ουδέτερη ταμειακή ροή* – το ενοίκιο να καλύπτει τους τόκους και μεγάλο μέρος της δόσης.

Έξοδα/φορολογία: Η Σαξονία έχει τον χαμηλότερο φόρο μεταβίβασης στη Γερμανία, 3,5%. Τα υπόλοιπα κόστη μεταβίβασης είναι παρόμοια (~1,5-2% νομικά/συμβολαιογραφικά, και προμήθεια μεσίτη ~3% αν υπάρχει – σημείωση: στη Γερμανία από το 2021 οι προμήθειες μεσιτών συνήθως μοιράζονται 50/50 μεταξύ πωλητή-αγοραστή).

Αυτό σημαίνει ότι τα €12.000 εδώ μπορεί πράγματι να καλύψουν σχεδόν όλα τα έξοδα για ένα ακίνητο αξίας ~€200.000 (π.χ. $3,5\% + 1,5\% = 5\% * 200k = €10.000$).

Ειδικές συνθήκες: Η Λειψία δεν έχει τόσο αυστηρούς ελέγχους ενοικίων όσο το Βερολίνο, αλλά ο ιδιοκτήτης πρέπει να είναι ενήμερος για γενικούς νόμους (π.χ. ειδοποιήσεις για αυξήσεις, εύλογο ύψος εγγύησης κ.λπ.). Η προοπτική για τον επενδυτή εδώ είναι η *συνέχιση της ανάπτυξης* της πόλης – αν οι αξίες πλησιάσουν αυτές δυτικοευρωπαϊκών πόλεων, θα υπάρξει σημαντικό κέρδος.

Ήδη η Λειψία θεωρείται ανερχόμενη: η μέση τιμή ανά τ.μ. (~€3.800) παραμένει χαμηλή σε σχέση με τον εθνικό μέσο όρο, γεγονός που προσελκύει επενδυτές που αναζητούν **προσιτά ακίνητα με καλό yield**.

Νυρεμβέργη (Nürnberg)

Η Νυρεμβέργη, η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της Βαυαρίας, προσφέρει έναν συμβιβασμό μεταξύ υψηλών τιμών και απόδοσης. Οι **τιμές κατοικιών** είναι σαφώς χαμηλότερες του Μονάχου, περίπου **3.800–4.200 €/τ.μ.** κατά μέσο όρο – δηλαδή ένα διαμέρισμα 70 τ.μ. μπορεί να κοστίζει γύρω στα €270.000. Η πόλη έχει υγιή οικονομία και σχετικά αυξανόμενη ζήτηση κατοικιών, αν και “επισκιάζεται” από το Μόναχο.

Απόδοση ενοικίου: Καθώς οι τιμές είναι μετριοπαθέστερες, οι αποδόσεις είναι καλύτερες από το Μόναχο αλλά όχι τόσο υψηλές όσο σε πόλεις της Ανατολικής Γερμανίας. Μπορεί να περιμένει κανείς ~3–4% μικτή απόδοση. Π.χ. διαμέρισμα €250.000 ίσως νοικιαστεί €800–900/μήνα (3,5–4,0%).

Έξοδα/φόροι: Ο φόρος μεταβίβασης στη Βαυαρία είναι 3,5% (όπως και στο Μόναχο), οπότε τα έξοδα αγοράς είναι σχετικά χαμηλά ως ποσοστό. Με €12.000, θα μπορούσαν να καλυφθούν τα έξοδα αγοράς για ακίνητο ~€150-180k (αφού 5-6% συνολικά τα κόστη).

Συντήρηση: Στη Νυρεμβέργη, όπως και αλλού, τα μηνιαία κοινόχρηστα (Hausgeld) για ένα διαμέρισμα ~70τμ μπορεί να είναι ~€200–250, εκ των οποίων μεγάλο μέρος μετακυλιέται στον ενοικιαστή (νερό, θέρμανση, καθαρισμός) και ένα μέρος πάει σε αποθεματικό συντήρησης.

Προοπτικές: Η Νυρεμβέργη έχει σταθερή αγορά – δεν αναμένεται εκρηκτική άνοδος τιμών, αλλά και η πτώση σε κρίσεις είναι ηπιότερη. Θεωρείται μια **επένδυση χαμηλότερου ρίσκου** από πλευράς διακύμανσης αγοράς, με μέτρια εισοδηματική ροή.

Δρέσδη (Dresden)

Η Δρέσδη, επίσης στη Σαξονία, έχει ορισμένα κοινά με τη Λειψία ως προς τις τιμές, αν και ελαφρώς υψηλότερες από αυτήν αλλά χαμηλότερες από τον δυτικογερμανικό μέσο όρο. Η **μέση τιμή διαμερίσματος** υπολογίζεται γύρω στα **2.800–3.000 €/τ.μ.** (στοιχεία Q3 2024), καθώς η αγορά εκεί είχε μια μικρή διόρθωση το 2023. Έτσι, ένα ευρύχωρο διαμέρισμα 80 τ.μ. μπορεί να κοστίζει ~€240.000.

Ενοίκια/Απόδοση: Τα ενοίκια είναι σχετικά χαμηλά – π.χ. ~€7–10/τ.μ. το μήνα ανάλογα με το αν το διαμέρισμα είναι σε παλαιό ή νέο κτήριο. Ένα σπίτι των €240k ίσως νοικιαστεί γύρω στα €700–800 τον μήνα. Αυτό δίνει απόδοση γύρω στο **3,5–4%** μικτά. Η απόδοση μπορεί να είναι υψηλότερη για μικρότερα διαμερίσματα ή περιπτώσεις φοιτητικών κατοικιών.

Έξοδα απόκτησης: Όπως και στη Λειψία, ο φόρος μεταβίβασης είναι χαμηλός (3,5%). Τα €12.000 εδώ μπορούν να φτάσουν μακριά – για ένα διαμέρισμα €200k, τα συνολικά έξοδα απόκτησης ~5% (€10k).

Ιδιαίτερα σημεία: Η Δρέσδη έχει αρκετά **σταθερή ζήτηση** λόγω του ότι είναι περιφερειακό

οικονομικό κέντρο και πανεπιστημιούπολη. Οι τιμές της δεν αυξήθηκαν τόσο ραγδαία όσο της Λειψίας την τελευταία δεκαετία, αλλά σημειώθηκε άνοδος. Για τον επενδυτή, η Δρέσδη προσφέρει καλύτερη άμεση απόδοση από πόλεις σαν το Μόναχο, αλλά με λίγο χαμηλότερο δυναμικό ανάπτυξης από τη Λειψία.

Παράδειγμα: Με €12.000 ίδια κεφάλαια, θα μπορούσε κανείς να στοχεύσει αγορά ~€180.000 εδώ (καλύπτοντας τα έξοδα και ίσως 5% προκαταβολή).

Το ετήσιο ενοίκιο ~€8.000 θα κάλυπτε σχεδόν πλήρως τους τόκους ενός τέτοιου δανείου. Αν μετά από 10-15 χρόνια το ακίνητο αξίζει σημαντικά περισσότερο, ο επενδυτής θα αποκομίσει κέρδος με μικρή αρχική επένδυση.

(Σημείωση: Τα παραπάνω νούμερα είναι ενδεικτικά. Οι αγορές ακινήτων μεταβάλλονται συνεχώς – π.χ. πρόσφατες αναφορές έδειξαν ότι στα τέλη του 2022 υπήρξε μικρή διόρθωση τιμών ~ -1% στο Βερολίνο και ~ -6% στο Μόναχο, ενώ το 2024 υπήρξαν ενδείξεις σταθεροποίησης ή μικρής ανόδου σε κάποιες πόλεις. Πάντα συστήνεται επικαιροποιημένη έρευνα αγοράς.)

4. Εκτίμηση απόδοσης επένδυσης (ROI) σε 10–15 χρόνια

Με ορίζοντα δεκαετίας και άνω, ας δούμε ποια μπορεί να είναι η δυνητική απόδοση επένδυσης (ROI) για τις δύο περιπτώσεις:

- **ROI Ιδιοκατοίκησης:** Στην ιδιοκατοίκηση δεν υπάρχει “απόδοση” με την κλασική έννοια του εισοδήματος, ωστόσο υπάρχει απόδοση μέσω εξοικονόμησης ενοικίου και αύξησης αξίας του ακινήτου. Κάθε χρόνο που περνάτε στο δικό σας σπίτι, **γλιτώνετε το ενοίκιο** που θα πληρώνατε (π.χ. αν θα δίνατε €800/μήνα, αυτό αντιστοιχεί σε €9.600 ετησίως εξοικονόμηση). Αυτό το ποσό μπορεί να θεωρηθεί ως “απόδοση” της επένδυσης, υπό την έννοια ότι βελτιώνει την οικονομική σας θέση.

Επιπλέον, έχετε την **προοπτική υπεραξίας**: αν υποθέσουμε μια συγκρατημένη ετήσια αύξηση της αξίας του ακινήτου κατά ~2% με 3% μεσοπρόθεσμα (που είναι συντηρητική υπόθεση – ιστορικά 2011-2019 η ετήσια άνοδος ήταν ~5-6% σε ονομαστικούς όρους, ενώ υπήρξαν και πρόσφατες πτώσεις ~3-7% το 2022-23 τότε σε 15 χρόνια ένα σπίτι αξίας €250.000 σήμερα μπορεί να αξίζει ~€350.000+.

Έτσι, η καθαρή σας θέση θα έχει αυξηθεί αντίστοιχα. Για να αποτιμήσουμε το ROI: αν ξεκινήσατε με ίδια κεφάλαια μόνο τα €12.000 (τα έξοδα) και ίσως π.χ. €20.000 επιπλέον ως προκαταβολή, και μετά από 15 χρόνια το ακίνητο έχει €100.000 υψηλότερη αξία, η “επένδυσή” σας θα έχει πολλαπλασιαστεί. Βέβαια, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι πληρώνετε δόσεις δανείου εν τω μεταξύ – όμως μεγάλο μέρος αυτών είναι αποταμίευση (αποπληρωμή κεφαλαίου) και όχι κόστος.

Συνολικά, η ιδιοκατοίκηση μετά από 10-15 χρόνια συνήθως σας αφήνει με **ένα σημαντικό περιουσιακό στοιχείο (το σπίτι)**, ενδεχομένως αποπληρωμένο σε μεγάλο βαθμό, ενώ έχετε γλιτώσει χιλιάδες ευρώ ενοίκια. Αν μετατρέψουμε αυτά τα οφέλη σε ετήσια ποσοστιαία απόδοση ως προς τα ίδια κεφάλαια που βάλατε, μπορεί να αντιστοιχούν σε 5-6% ετησίως ή και παραπάνω – ωστόσο, το βασικό είναι η *σιγουριά* και όχι τόσο το ποσοστό.

- **ROI Επενδυτικού Ακινήτου:** Εδώ μπορούμε να προσεγγίσουμε πιο αριθμητικά την απόδοση. Ένας απλός τρόπος είναι να συνυπολογίσουμε δύο στοιχεία: (α) τη *συνολική καθαρή ταμειακή ροή* από ενοίκια σε 10-15 χρόνια, και (β) την *αύξηση αξίας* του ακινήτου στο τέλος, σε σχέση με τα αρχικά ίδια κεφάλαια. Ας πάρουμε ένα παράδειγμα: αγοράζετε ένα διαμέρισμα €200.000 με 100% δανειοδότηση του ποσού (τα €12.000 πάνε στα έξοδα).

Το ενοικιάζετε €700 τον μήνα (€8.400/έτος). Υποθέτουμε επιτόκιο 3,5% – οι τόκοι το πρώτο έτος είναι €7.000. Τα λοιπά έξοδα (ασφάλεια, συντήρηση) ίσως €1.000. Άρα το πρώτο έτος έχετε μικρό θετικό ταμειακό ισοζύγιο (€400).

Με τα χρόνια, καθώς θα αυξάνεται λίγο το ενοίκιο και θα μειώνεται το υπόλοιπο του δανείου, η καθαρή ροή θα βελτιώνεται. Ακόμα όμως και με μηδενική καθαρή ροή (δηλ. ό,τι εισπράττετε το βάζετε στο δάνειο), **μετά από 10-15 χρόνια** πιθανόν να έχουν αποπληρωθεί αρκετές δεκάδες χιλιάδες από το κεφάλαιο του δανείου.

Αν το ακίνητο αξίζει π.χ. €270.000 σε 15 χρόνια (με 2% ετήσια άνοδο), θα έχετε ένα κεφαλαιακό κέρδος €70.000. Αυτό το κέρδος, όπως είπαμε, *δεν θα φορολογηθεί* (άνω των 10 ετών κατοχής). Επιπλέον, το δάνειό σας θα έχει μειωθεί – ίσως χρωστάτε τότε ~€130.000. Άρα, αν πουλούσατε, από το €270.000 θα μείνουν ~€140.000 σε εσάς καθαρά (μετά την αποπληρωμή του υπολοίπου δανείου).

Δεδομένου ότι ξεκινήσατε με μόλις ~€12.000 ίδια χρήματα, αυτό αντιστοιχεί σε **πολλαπλάσια απόδοση** (άνω του 1000% σε όρους συνολικού κέρδους!). Ακόμα κι αν συνυπολογίσουμε ότι ίσως βάλατε κάποιες χιλιάδες σε πληρωμές δανείου καθ' όλη τη δεκαπενταετία (πέραν των ενοικίων), πάλι η απόδοση στα ίδια κεφάλαια είναι εξαιρετικά υψηλή λόγω της μόχλευσης.

Σε ετήσια βάση, τέτοιου είδους επένδυση μπορεί να μεταφραστεί σε **εσωτερικό βαθμό απόδοσης (IRR) 7-10%** ή και παραπάνω, ανάλογα με την άνοδο της αξίας και το ποσοστό μόχλευσης. Φυσικά, υπάρχει και το δυσμενές σενάριο: αν οι τιμές μείνουν στάσιμες ή πέσουν, και αν είχατε αρνητικές ταμειακές ροές ενδιάμεσα, το ROI θα είναι χαμηλότερο. Ωστόσο, η μακροπρόθεσμη **τάση** της αγοράς κατοικίας στη Γερμανία, λόγω έλλειψης προσφοράς και υψηλού κόστους κατασκευής, θεωρείται ανοδική.

Ακόμα και μετά την πρόσφατη διόρθωση, οι τιμές είναι υψηλότερες απ'ότι στις αρχές του 2021 και προβλέπεται σταδιακή επανάκαμψη.

Συνεπώς, σε βάθος 10-15 ετών, ένας επενδυτής μπορεί ρεαλιστικά να προσδοκά ένα **θετικό ROI** τόσο από τα ενοίκια όσο και από την υπεραξία.

Εν κατακλείδι, και οι δύο μορφές “επένδυσης” (γιατί και η ιδιοκατοίκηση μπορεί να ειπωθεί ως επένδυση στην αποφυγή ενοικίου) έχουν καλές προοπτικές σε ορίζοντα δεκαετίας+, ειδικά αν επιλεγεί σωστά η περιοχή και εξασφαλιστεί βιώσιμη χρηματοδότηση.

Η κύρια διαφορά είναι ότι στην ιδιοκατοίκηση η “απόδοση” δεν εμφανίζεται ως εισόδημα, αλλά ως αποταμίευση και μελλοντική αξία, ενώ στην εκμίσθωση έχεις *ταμειακή απόδοση* (με ό,τι κινδύνους αυτό συνεπάγεται).

5. Χρηματοδότηση και επιρροή επιτοκίου

Η τραπεζική χρηματοδότηση είναι κεντρικής σημασίας στη συγκεκριμένη περίπτωση, αφού το κύριο κεφάλαιο αγοράς θα προέλθει από δάνειο. Ακολουθούν μερικές συμβουλές και επισημάνσεις:

- **Ποσοστό χρηματοδότησης και όροι δανείου:** Στη Γερμανία, τυπικά οι τράπεζες προτιμούν ο αγοραστής να καλύπτει τουλάχιστον τα έξοδα μεταβίβασης από δικά του κεφάλαια (οπότε τα €12.000 εκπληρώνουν αυτό τον ρόλο) και ένα μέρος της αξίας (π.χ. 10-20% προκαταβολή). Υπάρχουν βέβαια και δάνεια **100%** ή ακόμη και **>100%** (που χρηματοδοτούν και τα έξοδα) για πελάτες με πολύ καλή πιστοληπτική ικανότητα, αλλά αυτά συνοδεύονται από υψηλότερα επιτόκια και αυστηρότερους όρους. Εάν μπορέσετε να αποφύγετε ίδια συμμετοχή πέραν των €12.000, η μόχλευση θα είναι μέγιστη – όμως το μηνιαίο βάρος θα είναι και αυτό μέγιστο.
- **Επιτόκιο δανείου:** Τα επιτόκια στεγαστικών στη Γερμανία έχουν αυξηθεί σημαντικά την περίοδο 2022-2023. Από επίπεδα ~1-1,5% το 2021, εκτινάχθηκαν σε ~3,5-4% το 2023-2024.

Στα μέσα του 2024 το μέσο επιτόκιο για νέα στεγαστικά 10ετούς διάρκειας ήταν ~3,9%. Αυτό σημαίνει ότι το κόστος εξυπηρέτησης του δανείου έχει υπερδιπλασιαστεί σε σχέση με πριν λίγα χρόνια. Για κάθε €100.000 δανείου, αντί για €1.000 τόκους τον χρόνο πληρώνουμε πλέον ~€3.900.

- **Επίδραση στην απόφαση:** Με υψηλότερα επιτόκια, το μηνιαίο κόστος δανείου πλησιάζει ή ξεπερνάει το αντίστοιχο ενοίκιο. Π.χ. δάνειο €200k @ 4% = €667/μήνα μόνο τόκοι. Αν προσθέσουμε 2% αποπληρωμή, η δόση πάει ~€1.000/μήνα. Σε πολλές περιπτώσεις, αυτό είναι ακριβότερο από το μίσθωμα που θα πλήρωνε κανείς για το ίδιο ακίνητο. Άρα, με τα σημερινά επιτόκια, *οικονομικά* ίσως να μη φαίνεται “φθηνότερο” να αγοράσεις παρά να νοικιάσεις. Ωστόσο, πρέπει να θυμόμαστε ότι η δόση δανείου εμπεριέχει αποπληρωμή (όφελος μελλοντικό), ενώ το ενοίκιο όχι.

- **Σταθερό vs κυμαινόμενο επιτόκιο:** Στη Γερμανία είναι σύνηθες τα στεγαστικά να έχουν **σταθερό επιτόκιο** για 5, 10, 15 ή και 20 χρόνια. Δεδομένου ότι ο ορίζοντας σας είναι τουλάχιστον 10ετής, θα ήταν φρόνιμο να εξασφαλίσετε ένα σταθερό επιτόκιο τουλάχιστον 10 ετών.

Έτσι, γνωρίζετε ακριβώς το κόστος σας μέχρι τότε. Αν τα επιτόκια έχουν πέσει στο μεταξύ, μετά τη λήξη της περιόδου σταθερού επιτοκίου μπορείτε να προβείτε σε **επαναδιαπραγμάτευση/αναχρηματοδότηση** (υπάρχει το λεγόμενο *Prolongation* ή η δυνατότητα αλλαγής τράπεζας). Αν τα επιτόκια έχουν ανέβει, εσείς έχετε “κλειδώσει” χαμηλότερα.

Σημειωτέον, μετά από 10 χρόνια μπορείτε βάσει νόμου να εξοφλήσετε πρόωρα το δάνειο χωρίς πέναντι, ακόμα κι αν είχατε κλειδώσει μεγαλύτερη διάρκεια. Επομένως, ένα δημοφιλές προϊόν είναι το “10ετές σταθερό”.

- **Επιτόκιο και επενδυτικό ακίνητο:** Για το επενδυτικό ακίνητο υπάρχει μια *ιδιαιτερότητα*: οι τόκοι είναι μεν φοροεκπίπτωμες δαπάνες, αλλά εξακολουθούν να μειώνουν την καθαρή σας ταμειακή ροή. Σε υψηλό επιτόκιο, είναι πιθανότερο η επένδυση να εμφανίσει αρνητικό cash flow (τα ενοίκια να μη φτάνουν για τόκους+έξοδα).

Η φορολογική έκπτωση μετριάξει κάπως το βάρος – π.χ. με φορολογικό συντελεστή 30%, ένα επιτόκιο 4% “κοστίζει” ουσιαστικά 2,8% μετά φόρων, αφού το 1,2% το γλιτώνετε από την εφορία.

Παρ’ όλα αυτά, πρέπει να είστε προετοιμασμένοι να στηρίζετε οικονομικά το ακίνητο αν χρειαστεί. Μια **ασφάλεια ακινήτου με κάλυψη απώλειας ενοικίου** (για ζημιές που το καθιστούν μη κατοικήσιμο) και μια **ασφάλιση νομικής προστασίας ιδιοκτήτη** (για περίπτωση που χρειαστεί δικαστική διαδικασία με ενοικιαστή) είναι χρήσιμες καλύψεις που συνιστώνται – και το κόστος τους εκπίπτει από τα έσοδα.

- **Επιτόκια και επιλογή περιοχής/τιμής:** Όταν τα επιτόκια είναι υψηλά, μια επένδυση “βγάζει τα λεφτά της” ευκολότερα σε περιοχές με **υψηλότερες αποδόσεις ενοικίου**. Όπως φάνηκε, πόλεις σαν τη Λειψία ή η περιφέρεια γενικά δίνουν 4-5% yield, που πλησιάζει το επιτόκιο, καθιστώντας τη χρηματοδότηση ουδέτερη. Σε πανάκριβες πόλεις σαν το Μόναχο (yield ~2-3%), το επιτόκιο 4% σημαίνει σίγουρα αρνητική ροή – εκεί επενδύεις ελπίζοντας στην άνοδο τιμής.

Άρα, ένας επενδυτής ίσως στραφεί σε πιο **αποδοτικές αγορές** εν μέσω υψηλών επιτοκίων. Αντίστοιχα, για ιδιοκατοίκηση, αν τα επιτόκια είναι πολύ ψηλά, μπορεί να είναι προτιμότερο να νοικιάζει κανείς προσωρινά και να περιμένει είτε μια πτώση τιμών ή επιτοκίων. Αυτό βέβαια είναι και θέμα προσωπικών συνθηκών και προτεραιοτήτων.

- **Διάρκεια δανείου και αποπληρωμή:** Καλό είναι να οριστεί μια λογική **ελάχιστη αποπληρωμή (Tilgung)** από την αρχή – π.χ. 2% ετησίως του κεφαλαίου. Έτσι, θα μειώνεται το υπόλοιπο και δεν θα μείνετε “αιώνια” με το ίδιο δάνειο. Σενάρια πολύ αργής αποπληρωμής (π.χ. 1% ή interest-only δάνειο) μπορεί να έχουν νόημα για επένδυση (ώστε το ενοίκιο να καλύπτει τους τόκους και τίποτε άλλο – μεγιστοποίηση μόχλευσης), αλλά ανεβάζουν πολύ το συνολικό τόκο που θα πληρώσετε μακροπρόθεσμα.

Στα γερμανικά στεγαστικά, μπορείτε συχνά να έχετε ευελιξία (δικαίωμα extra αποπληρωμής ετησίως π.χ. 5% του αρχικού χωρίς πέναλτι). Χρήσιμο αν π.χ. λάβετε μπόνους ή έξτρα εισόδημα, να το ρίχνετε στο δάνειο. Για ιδιοκατοίκηση ειδικά, ο στόχος θα είναι να **εξοφληθεί** το δάνειο μέχρι τη συνταξιοδότηση, ώστε να έχετε κατοικίδιον χωρίς βάρη.

- **Σύγκριση προσφορών:** Ο ανταγωνισμός στις τράπεζες σημαίνει ότι αξίζει να πάρετε προσφορές από διάφορα ιδρύματα ή μέσω μεσίτη στεγαστικών δανείων. Μικρές διαφορές (π.χ. 0,2%) στο επιτόκιο ή στα κόστη φαίνονται μικρές, αλλά σε μεγάλα ποσά δανείου και βάθος 15-20ετίας είναι σημαντικές. Για παράδειγμα, διαφορά 0,5% σε €200.000 δάνειο ισοδυναμεί με €1.000 λιγότερους τόκους τον χρόνο. Δείτε επίσης αν υπάρχουν προγράμματα **KfW** (κρατική αναπτυξιακή τράπεζα) για ενεργειακές αναβαθμίσεις ή αγορά πρώτης κατοικίας που να δίνουν ευνοϊκούς όρους.
- **Διαχείριση κινδύνου επιτοκίου:** Αν και τα τρέχοντα επιτόκια είναι ~3-4%, κανείς δεν εγγυάται ότι δεν θα αυξηθούν περαιτέρω. Όμως ιστορικά, επίπεδα πάνω από 5-6% ήταν σπάνια στην Ευρωζώνη τον τελευταίο καιρό. Μια συνετή κίνηση είναι να **προσομοιώσετε** το οικονομικό σας πλάνο και σε σενάριο αυξημένων επιτοκίων (π.χ. τι συμβαίνει στη δόση αν μετά το 10ετές σταθερό το επιτόκιο πάει στο 5%).

Επίσης, κρατήστε ένα **αποθεματικό** για έκτακτες αυξήσεις ή έξοδα, ώστε να μην πιεστείτε. Στην επένδυση, λάβετε υπόψη ότι μετά την περίοδο σταθερού επιτοκίου, οι τόκοι δεν θα εκπίπτουν πλέον αν πουλήσετε το ακίνητο – αλλά αν πουλήσετε μετά από 10+ έτη, μάλλον δεν θα έχετε υπόλοιπο δανείου ούτως ή άλλως μεγάλο.

Συνολικά, το **επιτόκιο επηρεάζει άμεσα την απόφαση** rent vs buy ή invest: όταν είναι χαμηλό, ευνοεί τις αγορές (φθηνό χρήμα, υψηλή μόχλευση, συχνά αύξηση τιμών ακινήτων).

Όταν είναι υψηλό, φρενάρει τη ζήτηση και μπορεί να προκαλέσει μικρή πτώση τιμών, αλλά καθιστά και πιο ακριβή τη μηνιαία κατοχή. Στο τρέχον περιβάλλον, με τον πληθωρισμό επίσης ψηλά, πολλοί αναλυτές εκτιμούν ότι τα επιτόκια θα σταθεροποιηθούν γύρω στο 3-4% βραχυπρόθεσμα και ίσως αργότερα αποκλιμακωθούν ελαφρώς.

Εάν πιστεύετε ότι τα επιτόκια θα πέσουν μελλοντικά, μπορείτε να πάρετε τώρα ένα δάνειο π.χ. 5ετίας και μετά να το αναχρηματοδοτήσετε σε χαμηλότερο κουπόνι – αυτό όμως εμπεριέχει τον κίνδυνο να πάνε αντίθετα τα πράγματα. Η πιο **συντηρητική προσέγγιση** είναι να εξασφαλίσετε σήμερα μια δόση που *σίγουρα* αντέχετε (ακόμη και αν δεν καλύπτεται πλήρως από ενοίκια, στην περίπτωση της επένδυσης).

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 φορολογικές ελαφρύνσεις. Τα περισσότερα έξοδα αναγνωρίζονται ως εκπεστέα. Στις σελίδες 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 μετακυλίνουν στον ενοικιαστή. Το διαμέρισμα αποπληρώνεται κυρίως από τον ενοικιαστή και από την Εφορία (φορολογικές ελαφρύνσεις). Στο οικονομικό πλάνο με τις αναλυτικές ταμπέλες αριθμών μπορείτε να αναγνωρίσετε 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, έλεγχος αξιοπιστίας μελλοντικών ενοικιαστών, αποπεράτωση ζημιών ή βλαβών). Τα έξοδα του γραφείου διαχείρισης και επιτήρησης του διαμερίσματος ΔΕΝ μετακυλίνουν στον ενοικιαστή. Πληρώνονται κατευθείαν από τον ιδιοκτήτη

ΕΠΕΝΔΥΣΗ: ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- Απώλεια μισθωμάτων - μη (έγκαιρης) καταβολής ενοικίων από τον ενοικιαστή. Ή δεν βρίσκεται ενοικιαστής. (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 ιδιοκατοίκησης.

Συνίσταται ένα συγκεκριμένο ποσό κάθε μήνα. Περίπου 2,50 €/τ.μ. Το ακριβές ποσό εξαρτάται πάντοτε βέβαια από την χρονολογία ανοικοδόμησης και την περιοχή. Κατά 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. Δηλαδή, στην περίπτωση που 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, ανακαινίσης 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.)
- Από φορολογικής άποψης: Καθόλου ευνοϊκό το φορολογικό καθεστώς. Κανένα φορολογικό όφελος ή φορολ. ελαφρύνσεις αναφορικά με τους τόκους δανείου + έξοδα ανακαινίσης, 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 ποιος 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;

Αρ.	Έξοδο / Δαπάνη	Ιδιοκατοίκηση	Επένδυση (Ενοικίαση)
1	Τόκοι δανείου	✗	✓
2	Έξοδα μεσίτη	✗	✓
3	Έξοδα συμβολαιογράφου	✗	✓
4	Έξοδα ανακαινίσεων, συντήρησης, επισκευών (μόνο μέσω συνεργείου/μαστόρων)	✓	✓
5	Φόρος απόκτησης ακινήτου (πληρωτέος 1 φορά κατά την αγορά)	✗	✓
6	Ετήσιος φόρος ακινήτου	✗	✓
7	Έξοδα δικηγόρων και λογιστών	✗	✓
8	Έκπτωση λόγω φθοράς (AfA)	✗	✓
	• πριν το 1925: 40 έτη, 2,5% της αγοραίας αξίας		
	• μετά το 1925: 50 έτη, 2% της αγοραίας αξίας		
9	Έξοδα μετακίνησης (0,30 € / χλμ)	✗	✓
10	Έξοδα μετακόμισης	✓	✗

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 από τον τόπο κατοικίας του ιδιοκτήτη : 0,30 €/km : 75

➤ Τι επιπίπτει της φορολογίας;

Παρακάτω με γερμανικούς όρους για – πιθανόν - καλύτερη κατανόηση

➤ Ποια τα φορολογικά οφέλη; (Werbungskosten)

- **Kaufpreis:** 2,5 % absetzbar = επιπίπτει φορολογίας
- **Streichen:** 100 % absetzbar
- **Waschbecken:** 100 % absetzbar
- **Handwerker:** 100 % absetzbar
- **Zinsen:** 100 % absetzbar
- **Nebenkosten:** 100 % absetzbar
- **Grundsteuer:** 100 % absetzbar
- **Fahrtkosten:** 100 % absetzbar

ΠΡΟΣΟΧΗ !!

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

Ισχύει για όλα τα νέα διαμερίσματα "'Neubauprojekte'" που παραδίδονται από 01.01.2023 και μετά.

Γιατί αυτό είναι θετικό και μας συμφέρει εντέλει;

Γιατί ο ρυθμός απόσβεσης αυξάνεται.

Το ύψος φορολογικού οφέλους 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)

ΣΥΝΟΨΗ:

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ VS. ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Παράμετρος	Ιδιοκατοίκηση (Αγορά για κύρια κατοικία)	Επένδυση (Αγορά για εκμίσθωση)
Κόστος (Αρχικό & Τρέχον)	- Έξοδα απόκτησης: Φόρος 3,5-6,5%, συμβολαιογράφος ~1,5%, μεσίτης ~3%, πληρώνονται από τον αγοραστή. - Προκαταβολή: ~10-20% ιδίων κεφαλαίων. - Μηνιαίο κόστος: Δόση δανείου + κοινόχρηστα, συντήρηση, ασφάλειες. Δεν υπάρχει εισόδημα. - Συντήρηση: Όλα στον ιδιοκτήτη-κάτοικο.	- Έξοδα απόκτησης: Ίδια με ιδιοκατοίκηση. - Προκαταβολή: Πιθανώς χαμηλότερη λόγω κάλυψης από ενοίκιο. - Μηνιαίο κόστος/έσοδο: Καλύπτεται εν μέρει από ενοίκιο. - Συντήρηση: Μερικώς στον ενοικιαστή (Nebenkosten). Επισκευές στον ιδιοκτήτη (φορολογικά εκπιπτόμενες).
Φορολογικά Οφέλη	- Δεν φορολογείται χρήση κατοικίας. - Τόκοι & έξοδα: Δεν εκπιπτούν φορολογικά. - Φόρος κατοχής: Χαμηλό Grundsteuer.	- Εισόδημα από ενοίκια: Φορολογείται αλλά μειώνεται από τόκους, έξοδα συντήρησης, ασφάλειες, Grundsteuer. - Απόσβεση: 2% ετησίως (φορολογικά εκπιπτόμενη). - Κέρδη πώλησης: Αφορολόγητα μετά από 10 έτη ή αν ήταν ιδιοκατοικούμενο για ≥2 έτη.
Ρευστότητα	- Χαμηλή. Πώληση ακινήτου αργή (3-6 μήνες+). - Προσωπική στέγη, δύσκολη η απόφαση ρευστοποίησης.	- Μέτρια. Πιο εύκολη απόφαση πώλησης ή αναχρηματοδότησης (equity release).
Δυνητικά Έσοδα	- Εμμεσα μέσω εξοικονόμησης ενοικίου. - Μελλοντική υπεραξία ακινήτου αφορολόγητη αν ιδιοκατοικηθεί.	- Άμεσα μηνιαίο εισόδημα (3-5% ετησίως). - Εμμεσο όφελος από φορολογική έκπτωση εξόδων. - Μελλοντική υπεραξία αφορολόγητη μετά 10 χρόνια.
Ρίσκο	- Αγοράς: Πτώση τιμών. - Οικονομικό: Δυσκολία πληρωμής δανείου. - Συγκέντρωση: Όλο το κεφάλαιο σε ένα ακίνητο. - Ρευστότητας: Δυσκολία εκποίησης χωρίς προσωπική επίπτωση.	- Αγοράς: Πτώση τιμών. - Ενοικιαστή: Αδυναμία είσπραξης, κενά διαστήματα. - Ρυθμιστικό: Αλλαγές στη νομοθεσία. - Συγκέντρωση: Κίνδυνος τοπικών μεταβολών.
Επιπλέον Υποχρεώσεις	- Δόσεις δανείου, συντήρηση, φόροι, λιγότερο διαχειριστικό βάρος (αυτοδιαχείριση).	- Νομικές & διαχειριστικές υποχρεώσεις προς ενοικιαστές (συμβόλαια, επισκευές, νομοθεσία). - Λογιστική παρακολούθηση, δήλωση εισοδημάτων, μεγαλύτερο διαχειριστικό φορτίο.

ΓΙΑ ΠΟΙΟΝ ΑΞΙΖΕΙ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ; ΓΙΑ ΠΟΙΟΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ;

Εξαρτάται κυρίως από 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.

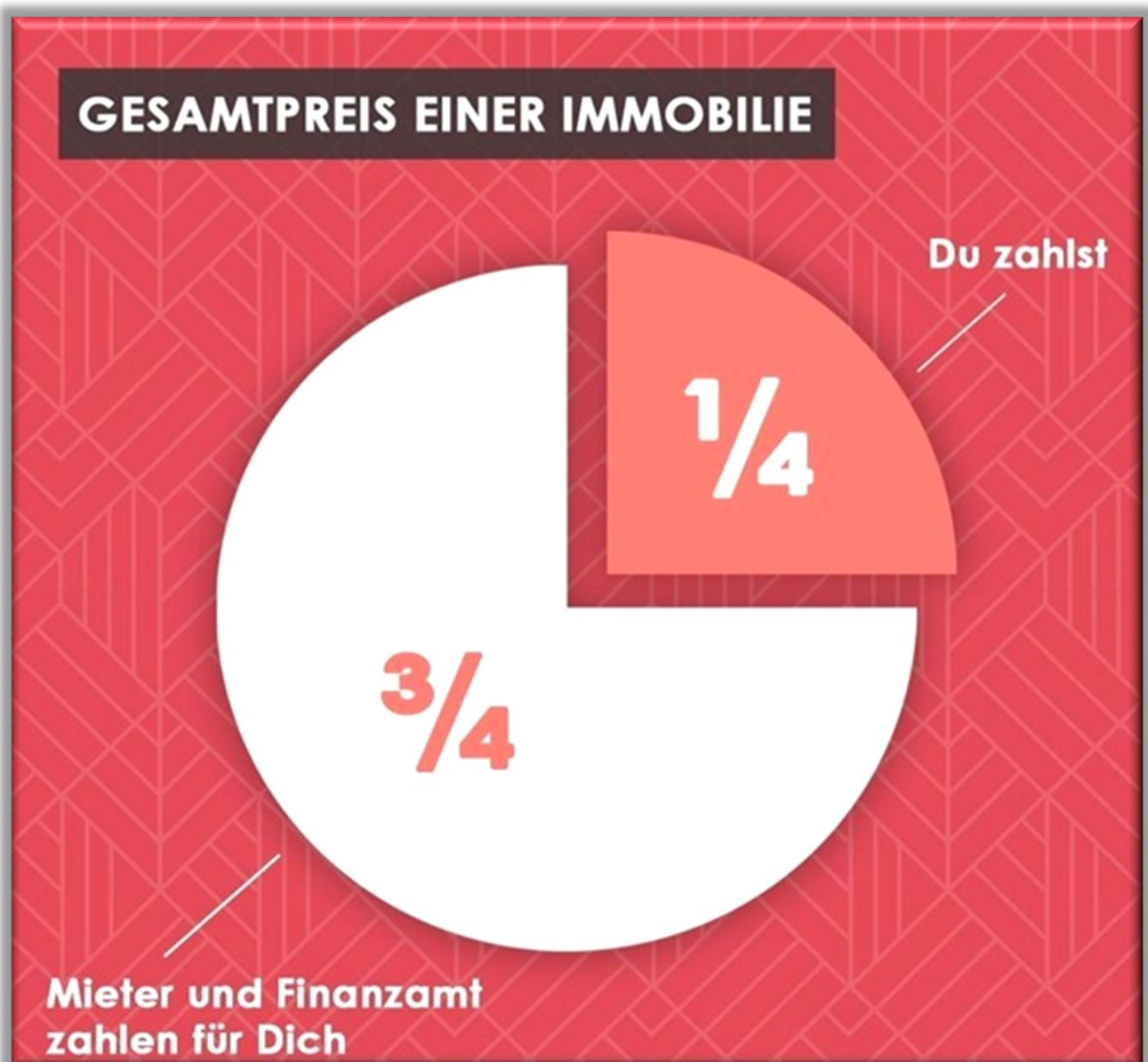
Πραγματικό απλό παράδειγμα ενός πελάτη μου: τον Φλεβάρη του 2021 αγόρασε ακίνητο στην Δρέσδη και τον Ιούνιο του 2022 το ακίνητο είχε 12% υψηλότερη αξία. Απόδοση 12% !!! Γιατί; Λόγω του πληθωρισμού αυξήθηκε το κόστος κατασκευής, το κόστος εργαλείων, το κόστος εργασίας, κόστος μεταφοράς υλικών.

- επιθυμεί φορολογικές ελαφρύνσεις. Μεγάλο όφελος ειδικά για τους υψηλόμισθους (> 2.500 € μηνιαίο καθαρό εισόδημα). Παραπάνω κατέστη σαφές πόσα έξοδα μπορεί να δικαιολογήσει ο επενδυτής, άρα πόσο υψηλό είναι το φορολογικό όφελος.
- επιθυμεί *μακροπρόθεσμα* τη δημιουργία σταθερών παθητικών ροών εισοδήματος

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

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

Ο ενοικιαστής και η Εφορία!



ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΑ

Η απόφαση μεταξύ ιδιοκατοίκησης και επενδυτικής αγοράς ακινήτου εξαρτάται από τους στόχους και την οικονομική δυνατότητα του αγοραστή. Η ιδιοκατοίκηση προσφέρει ασφάλεια στέγης και σταδιακή δημιουργία περιουσίας χωρίς άμεσα έσοδα αλλά με λιγότερες διαχειριστικές έννοιες.

Η επένδυση σε ακίνητο μπορεί να αποφέρει εισόδημα και υψηλότερο χρηματοοικονομικό ROI, όμως συνοδεύεται από πρόσθετες υποχρεώσεις, φορολογικές πολυπλοκότητες και κινδύνους που πρέπει να διαχειριστεί κανείς ενεργά. Και στις δύο περιπτώσεις, ένας χρονικός ορίζοντας 10+ ετών λειτουργεί υπέρ του ιδιοκτήτη, δίνοντας χρόνο στην αξία του ακινήτου να αυξηθεί και στις όποιες αρχικές δαπάνες να αποσβεστούν.

Με σωστό προγραμματισμό χρηματοδότησης και επιλογή κατάλληλου ακινήτου, τόσο η ιδιοκατοίκηση όσο και η επένδυση μπορούν να είναι επιτυχημένες στρατηγικές μέσα στο γερμανικό πλαίσιο.

- Στα εξατομικευμένα οικονομικά πλάνα για την απόκτηση ακινήτου ως Επένδυση ετοιμάζουμε αναλυτικά τα έσοδα / έξοδα, εισροή χρημάτων, φορολογικά οφέλη σε αριθμούς κλπ.. Οι οικονομικές συνθήκες του επενδυτή και το είδος/κατασκευή και άλλα χαρακτηριστικά του ακινήτου προσδιορίζουν ακριβέστερα τα οικονομικά πλάνα.

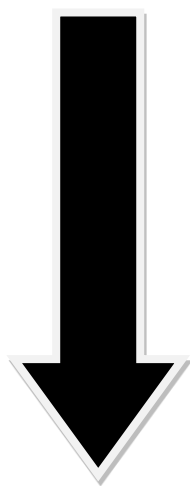
Για εξατομικευμένη ενημέρωση, παρακαλώ επικοινωνήστε μαζί μας.

Ευχόμαστε να βρήκατε χρήσιμο το περιεχόμενο και να σας βοήθησε στα πλάνα σας

BONUS

**ΔΩΡΕΑΝ REAL ESTATE WEBINAR
ΣΤΑ ΓΕΡΜΑΝΙΚΑ ΚΑΙ ΣΤΑ ΑΓΓΛΙΚΑ**

**ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**



➤ Τι σε εμποδίζει πραγματικά να επενδύσεις σε ακίνητα;

- Φοβάσαι τις κακές επενδύσεις;
- Φοβάσαι ένα μεγάλο ποσό δανείου;
- Πιστεύεις ότι υπάρχουν μονάχα πανάκριβα ακίνητα;
- Πιστεύεις ότι χρειάζονται υπέρογκα κεφάλαια;
- Πιστεύεις ότι δεν έχεις αξιόπιστες πληροφορίες;
- Πιστεύεις ότι δεν έχεις γνώσεις;
- Πιστεύεις ότι δεν υπάρχουν κατάλληλα ακίνητα;

➤ Αυτό που χρειάζεσαι είναι ένα δοκιμασμένο επιτυχημένο σύστημα
που μπορείς να χρησιμοποιήσεις 1:1 για εσένα!

- ✓ Πώς λειτουργεί το σύστημα επενδύσεων στα ακίνητα στην Γερμανία;
- ✓ Πώς πληρώνουν οι ενοικιαστές και η εφορία το ακίνητό σου;
- ✓ Πώς δημιουργείται πραγματικό παθητικό εισόδημα;
- ✓ Ποιους κανόνες του παιχνιδιού ακολουθούν οι επαγγελματίες επενδυτές στα ακίνητα;
- ✓ Πώς βρίσκεις τις πιο υποσχόμενες τοποθεσίες και τα καλύτερα ακίνητα;
- ✓ Ποιες τάσεις θα αλλάξουν την αγορά ακινήτων τα επόμενα χρόνια;
- ✓ Πώς αποκτάς ακίνητα *εκτός αγοράς (off market)*;
- ✓ Πώς αποκτάς κορυφαία ακίνητα για το 1/4 της κανονικής τιμής;

- **ΤΟ ONLINE ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΕ ΠΟΛΥΤΙΜΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΝΕΤΑΙ ΣΤΑ *ΑΓΓΛΙΚΑ & ΣΤΑ ΓΕΡΜΑΝΙΚΑ*.**
- **ΑΦΟΡΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΣΤΗΝ ΓΕΡΜΑΝΙΑ.**
- **ΓΙΑ ΝΑ ΛΑΒΕΙΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ONLINE ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ *ΕΠΙΛΕΞΕ ΗΜΕΡΑ ΚΑΙ ΩΡΑ ΠΟΥ ΣΕ ΒΟΕΛΕΥΕΙ*.**
- **ΓΙΑ ΝΑ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΠΑΤΗΣΕ ΣΤΟ ΛΙΝΚ:**

<https://immobilien-einkommen.de/anmeldung?link=9836045985>