



Ελληνικά κεφάλαια επενδύουν σε ακίνητα... αλλά στη Γερμανία

Δευτέρα, 17 Οκτωβρίου 2011 - 09:57

Του Δημήτρη Δελεβέγκου

Την κτηματαγορά του Βερολίνου έχει «ευεργετήσει» η ρευστή οικονομική κατάσταση της χώρας, με τον αριθμό των Ελλήνων που «επενδύουν» σε γερμανικά ακίνητα να έχει διπλασιαστεί τον τελευταίο ένα χρόνο.

Αν και το Λονδίνο παραμένει η πρώτη επιλογή για αγορά κατοικίας από Έλληνες με ισχυρή οικονομική επιφάνεια, το βερολινέζικο real estate κερδίζει συνεχώς έδαφος, όπως επισημαίνουν παράγοντες της αγοράς στο Capital.gr. Και αυτό λόγω του ισχυρού outlook που παρουσιάζει η γερμανική οικονομία αλλά και της μεγάλης προσφοράς επενδυτικών ακινήτων που σε αρκετές περιπτώσεις είναι φθηνότερα σε σχέση όχι μόνο με την υπόλοιπη Γερμανία αλλά και με αυτά στην Ελλάδα.

Αυξάνεται η ζήτηση

«Το ενδιαφέρον των Ελλήνων για απόκτηση κατοικίας στο Βερολίνο άρχισε να εκδηλώνεται το 2009. Έκτοτε κλιμακώνεται διαρκώς και το τελευταίο οκτάμηνο έχει αυξηθεί σημαντικά. Μάλιστα, όποτε η ανασφάλεια για την κατάσταση της οικονομίας κορυφωνόταν, ιδίως ύστερα από κάποια δήλωση Ευρωπαίου πολιτικού ή της Μέρκελ εναντίον της Ελλάδας, δεχόμασταν πληθώρα τηλεφωνημάτων από ανθρώπους που επιθυμούσαν να «σιγουρέψουν» τα χρήματά τους, αγοράζοντας ακίνητο στη Γερμανία. Ωστόσο, αυτό άλλαξε από το καλοκαίρι που η ύφεση απέκτησε πιο μόνιμα χαρακτηριστικά. Έτσι, τους τελευταίους μήνες δεχόμαστε κατά μέσο όρο τρία έως πέντε τηλεφωνήματα την εβδομάδα από υποψήφιους αγοραστές» σημειώνει στο Capital.gr ο Δημήτρης Γκενεράλης της AP Generalis Law Firm που προσφέρει νομική κάλυψη σε αγοραπωλησίες ακινήτων στη Γερμανία.

«Λόγω της σημαντικής απόδοσης των γερμανικών ακινήτων που κυμαίνεται από 5,5%-6,5% και της ανυπαρξίας νομισματικού ρίσκου, η κτηματαγορά της Γερμανίας βρίσκεται στο επίκεντρο όχι μόνον του ελληνικού αλλά και του ευρωπαϊκού ενδιαφέροντος.

Κατά τους τελευταίους έξι μήνες προκύπτει πως ολοένα και περισσότεροι Έλληνες επιθυμούν να τοποθετήσουν τα χρήματά τους στα γερμανικά ακίνητα. Σε σχέση με πέρυσι, φέτος ο αριθμός των ατόμων που ενδιαφέρονται να αγοράσουν ακίνητο στη Γερμανία έχει διπλασιαστεί» εξηγεί ο Κωνσταντίνος Φόλμπαχ, σύμβουλος ακινήτων και συνεργάτης της εταιρείας immoconsultant.

Ποιοι αγοράζουν

Ακόμη και κάτοχοι ποσών από 50.000 έως 80.000 ευρώ απαρτίζουν την -συνεχώς διευρυνόμενη- κατηγορία όσων αναζητούν ευκαιρίες στην γερμανική κτηματαγορά.

«Διαχρονικά οι μεγάλοι επενδυτές τοποθετούνταν στη Γερμανία ή σε άλλες χώρες του εξωτερικού. Ωστόσο, τον τελευταίο καιρό αυξάνονται οι μικροί και μεσαίοι αποταμιευτές που θα επιθυμούσαν να επενδύσουν τα χρήματά τους στην κτηματαγορά του Βερολίνου» σημειώνει ο κ. Γκενεράλης.

Σύμφωνα με όσα έγιναν γνωστά στο Capital.gr σε ελληνικά χέρια έχουν περάσει τον τελευταίο καιρό μεγάλοι αριθμοί σπιτιών, μικρά καταστήματα, μεσαίοι εμπορικοί πολυχώροι και οικιστικά συγκροτήματα 6 έως 30 κατοικιών.

Συμφέρει όμως η απόκτηση ακινήτου στη γερμανική πρωτεύουσα; Όπως εξηγούν οι επαίοντες, η τιμή των ακινήτων στη Γερμανία εκτιμάται ότι θα ενισχυθεί μετά από μία πενταετία.

Οι τιμές των ακινήτων στο Βερολίνο ξεκινούν από 800 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, με τον μέσο όρο να διαμορφώνεται στα 1.500 ευρώ ανά τ.μ., σύμφωνα με τους Γερμανούς κτηματομεσίτες.

Ανύπαρκτη γραφειοκρατία, ελάχιστοι φόροι

«Ο ιδιοκτήτης ακινήτου στην Γερμανία υπόκειται μόνο σε φόρο μεταβίβασης, ενιαίο τέλος ακινήτων και φόρο επί των πιθανών μισθωμάτων. Από την ημέρα που ο επενδυτής βλέπει για πρώτη φορά το ακίνητο, η υπογραφή των συμβολαίων ολοκληρώνεται κατά μέσο όρο σε δύο εβδομάδες» σημειώνει ο κ. Γκενεράλης.

Σε αντίθεση με την Ελλάδα, στη Γερμανία υπάρχει κτηματολόγιο από τον προπερασμένο αιώνα, φορολογούνται μόνο τα πραγματικά κέρδη που αποφέρει το ακίνητο και φοροαπαλλάσσονται έσοδα που επανεπενδύονται στο ίδιο το ακίνητο ή σε άλλα στη Γερμανία.

Όπως εξηγεί ο κ. Γκενεράλης, σε ετήσια βάση αφαιρείται περίπου το 2% της συνολικής δαπάνης αγοράς του ακινήτου ως απόσβεση.

Έτσι σε ακίνητο αξίας 500.000 ευρώ για το οποίο ο επενδυτής καταβάλλει 555.000 ευρώ (συμπεριλαμβανομένων φόρου μεταβίβασης 3,5%, αμοιβών μεσίτη 6% και συμβολαιογράφου 1,5%) η ετήσια απόσβεση κυμαίνεται στις 8.800 ευρώ (εφόσον η αξία του κτηρίου καθοριστεί στο 80% του συνολικού τιμήματος αγοράς του ακινήτου). Το ποσό αυτό αφαιρείται από τα έσοδα του ακινήτου σε ετήσια βάση, μειώνοντας αισθητά την φορολογητέα ύλη. Τα παραπάνω ισχύουν για εταιρείες και ιδιώτες.

dimitris.delevegos@capital.gr

<http://www.capital.gr/news.asp?id=1305681>