

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ГЕРМАНИИ	2
НЕДВИЖИМОСТЬ - НАЛОГИ И ПРАВО	3
РЕФОРМА В АРЕНДНОМ ПРАВЕ	4
ТЕМА ВЫПУСКА	5
БИЗНЕС - ИЗ ПРАКТИКИ	6
ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ	8
РОССИЯ - ГЕРМАНИЯ	8
ВОПРОСЫ ИНВЕСТОРА	9

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ГЕРМАНИИ В 2012 ГОДУ

36

млрд. евро - общая инвестиционная активность

11.4

млрд. евро - на такую сумму было куплено квартир и жилых домов - это на 91% больше показателя 2011 года

25.3

млрд. евро было вложено в коммерческую недвижимость - лучший результат за последние 5 лет

1.2

млрд. евро - инвестиционная активность в отельном бизнесе - среди инвесторов 80% иностранцев

61.538

объектов были проданы через аукцион - это на 11500 объектов меньше, чем в 2011 году

1/3

недвижимости иностранные инвесторы покупают в Берлине

250.000

единиц жилья не хватает в Германии для проживания

СУДЕБНЫЕ РЕШЕНИЯ

ПРАВО

Арендаторы торговых центров не могут требовать снижения арендной платы, если количество посетителей намного ниже запланированного.

.....

Арендаторы не могут ссылаться на повышенный шум с улицы при снижении арендной платы.

.....

Если в договоре аренды индексирование арендной ставки больше не актуально, то действует новое положение.

.....

При повышении арендной платы на жилые квартиры можно ориентироваться не только на непосредственно соседние дома, как это было ранее, но и на похожие предложения в регионе.

.....

Гаражи должны использоваться только для парковки, а не для складирования нужных и не очень вещей.

НАЛОГИ

Расходы по содержанию и ремонту жилой недвижимости признаются налоговой службой, как расходы даже в том случае, когда собственник использует объект недвижимости незначительное время для собственных нужд.



НЕДВИЖИМОСТЬ
НАЛОГИ И ПРАВО
ОБЗОР 1 КВАРТАЛ 2013

РЕФОРМА В АРЕНДНОМ ПРАВЕ

Какие новшества принесет 2013 год для собственников жилья в Германии? Основным событием на начало 2013 года является запланированное введение Закона об изменениях в арендном праве, который впервые встает на сторону собственников и замечает их интересы.

1

Облегченны условия по модернизации: теперь, если собственник проводит в доме модернизирующие работы длительностью до 3-х месяцев, арендатор не имеет права на снижение арендной ставки, так как такие работы в дальнейшем экономят расходы на коммунальные платежи.

2

В 2013 году станет проще расторгнуть договор аренды и выселить жильцов в связи с неуплатой.

Но это только одна сторона медали, с другой стороны поднятие арендной ставки на жилье по решению земельных властей может быть ограничено 15%, вместо ранее 20%. Этим власти хотят контролировать поднятие уровня цен в регионах, где жилье особенно востребовано. Нововведением закона стало обязательное наличие энергетического паспорта для продажи или сдачи в аренду жилой недвижимости. Это требование на руку арендаторам, которые могут быть теперь спокойны за качество воды в доме, так как вода должна регулярно контролироваться на наличие в ней вредных бактерий.

ТЕМА ВЫПУСКА

В какой момент возникает требование по оплате комиссии?

Этот вопрос возник не случайно - в прошлом году немецкий суд рассматривал следующее дело: Маклер дал объявление в интернете и в описании указал размер комиссии в случае покупки. На это объявление откликнулся клиент, который потом этот объект купил с помощью этого маклера. После покупки маклер выставил счет на оплату комиссии, который клиент отказался оплатить. Перед судом встал вопрос, насколько оправданным был такой отказ. Решение суда было ошеломляющим: несмотря на проделанную работу, маклер не может требовать оплаты своих услуг, так как предложение по оплате комиссии через интернет является простым *invitatio ad offerendum* – приглашением к акцепту. Молчание же, по мнению суда, акцептом не является.

Для того, чтобы получить комиссию, маклеру нужно было в индивидуальной переписке еще раз указать на необходимость платить комиссию и если клиент и далее продолжил бы общение, то он обязан был бы оплатить счет маклера, так как

он своим действием принял бы сделанное ему индивидуальное предложение.

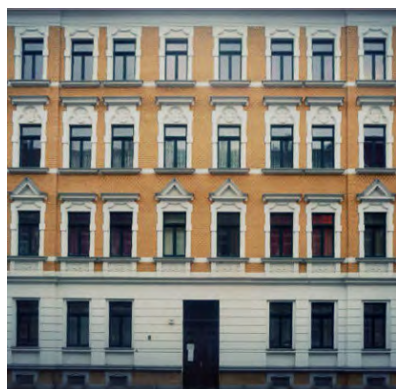
Более надежным способом защитить интересы маклера является заключение маклерского договора. Ведь отношения всегда должны быть ясными и прозрачными. Каждая сторона должна знать свои права и обязанности и понимать, какой результат можно ожидать. Комиссионная ставка по Германии приблизительно одинаковая у всех маклеров, а вот качество услуг резко отличается. Всегда сравнивайте компании не по размеру комиссии, а по каталогу предоставляемых услуг.

При больших сделках дополнительно используется способ внесения комиссионной оговорки в договор купли-продажи. Это самый надежный путь, который дает маклеру возможность в случае не оплаты получить свой гонорар без судебного процесса.

Концерн Metro Group планирует в 2013 году продать сеть гипермаркетов Real, находящихся в Восточной Европе французскому конкуренту Auchan. Немецкая же сеть Real, по словам управляющего концерном Олафа Коха, наоборот будет и дальше успешно развиваться. Metro Group полностью уверена в большом потенциале своей дочерней компании.



ИЗ ПРАКТИКИ



ДОМ В ПЛАУНЕ:
памятник архитектуры,
8 квартир, 600 кв.м,
стоимость 400.000 евро
ремонт - стандарт 90-х годов, непроверенные арендаторы, высокая рентабельность - 10%

ДОМ В ЛЕЙПЦИГЕ:
памятник архитектуры,
8 квартир, 600 кв.м,
стоимость 600.000 евро,
средняя рентабельность - 7%
паркет, хороший район, проверенные арендаторы, капитальный ремонт сделан в 2000 году



Давайте сравним эти два предложения и посмотрим, какой же объект более интересен для инвестиции в долгосрочной перспективе. За основу для сравнения возьмём критерии оценки объектов ИИГ:

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- Соотношение цены и качества
- Микро-расположение
- Макро-расположение
- Перспектива развития
- Ликвидность
- Рентабельность
- Возможность финансирования
- Техническое состояние
- Энергоэффективность
- Оценка правового статуса

ПЛАУН

ЛЕЙПЦИГ

- ★ ★
- ★ ★
- ☆ ★
- ☆ ★
- ☆ ★
- ★ ★
- ★ ★
- ☆ ★
- ☆ ★
- ★ ★

ИТАК, НАЧНЕМ НАШЕ СРАВНЕНИЕ С МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ

Город Плаун – 66 тысяч населения, находится в Восточной Германии, население в городе резко сокращается, месторасположение категории С, недвижимость в этом регионе малоликвидна.

Месторасположение в черте города тоже имеет значение для правильной оценки - дом находится в жилом районе и его микро-расположение можно охарактеризовать, как хорошее.

Город Лейпциг - 525.000 населения, находится в Восточной Германии, население в городе плавно растет, месторасположение категории В, недвижимость ликвидна.

Дом находится в квартале виллы и отличается особо хорошим микрорасположением, повышая тем самым ликвидность жилья и востребованность у арендаторов.

ОБЪЕКТ В ПЛАУНЕ:

В доме можно сделать косметический ремонт и тем самым улучшить условия жилья. К сожалению, как показывает опыт, такие действия в городах категории С редко приводят к увеличению арендной ставки.

ОБЪЕКТ В ЛЕЙПЦИГЕ:

Хорошее жилье в Лейпциге очень востребовано, что приводит к повышению арендной ставки. т.е. не вкладывая дополнительных средств можно увеличить свой доход только благодаря месторасположению и качеству жилья.

Классическим методом расчёта рентабельности является деление ежегодного дохода от аренды на общую стоимость объекта. И на первый взгляд рентабельность объекта в городе Плаун выше, но так как там, как показывает практика, необходимы ремонтные работы приблизительно на 20 тысяч, а также смена старого отопительного оборудования в котельной в размере 10 тысяч, то размер общей инвестиции автоматически увеличивается на 30 тысяч евро, что снижает рентабельность до 9,3 %. Это типичная рентабельность для подобных регионов.

За 10 лет в доме ожидается увеличение арендной ставки на 40 % (состояние на начало 2013 года), и таким образом рентабельность увеличится до 9,8 %. Из неё вычитаем стоимость необходимой смены котла через десять лет, что ведет к увеличению рентабельности до 9,6 %. Также надо учитывать, что при смене арендаторов период простоя в городах категории С составляет в среднем 6 месяцев, а в городах категории В - 3 месяца, а любой простой отрицательно отражается на рентабельности объекта.

И тот и другой объект немецкие банки готовы финансировать при участии собственного капитала иностранного инвестора в размере 50 % от общего размера инвестиции.

Чем позже производился капитальный ремонт помещений, тем в большей степени их теплоизоляционные характеристики соответствуют строгим современным стандартам, и тем меньше будут коммунальные расходы, что является одним из решающих моментов для привлечения арендаторов.

В перспективе на ближайшие десятилетия полная энергетическая модернизация домов памятников архитектуры не требуется.

ВЫВОД:

Экономический эффект от той и другой инвестиции, примерно, одинаковый, несмотря на более высокую рентабельность объекта в Плауне, обозначенную в описании. Помимо этого дом в Плауне уступает по ликвидности, энергоэффективности и макро-расположению.

Конечно, это только краткий анализ объектов, позволяющий определиться с характером объекта. Всем инвесторам перед заключением сделки для получения полной картины рекомендуется проводить подробный анализ объекта – Due Diligence.

ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ

На основании концепта немецкого правительства к 2050 году 90% жилья должно пройти энергетическую модернизацию. Для реализации этих планов до сегодняшнего дня было сделано немного - планируемый закон о налоговых льготах на энергетическую модернизацию зданий был отклонен Бундесратом, инвесторы могут рассчитывать пока только на кредиты от KfW-банка на более выгодных условиях. А реформа арендного права лишь вскользь затронула эту проблему.



РОССИЯ
ГЕРМАНИЯ

Министр внутренних дел Германии Ханс-Петер Фридрих отклонил требования России об основательном облегчении визовых условий. Но не все в правительстве его поддерживают - министр экономики Филипп Рёслер и министр иностранных дел Гидо Вестервелле считают, что вопросы безопасности не должны идти поперек экономических и политических интересов страны. Наверное, России просто не повезло, ведь её требования рассматривались одновременно с требованиями Турции. Политически было бы опасно отдать предпочтение только одному заявителю, это вызвало бы бурные и ненужные для Германии дискуссии.

1

КУДА ЛУЧШЕ ИНВЕСТИРОВАТЬ? В ЖИЛУЮ ИЛИ ТОРГОВУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ?

Для того, чтобы ответить на этот вопрос необходимо разобраться в целях конкретного инвестора. Жилая недвижимость подходит тем, кто хочет надежно сохранить свой капитал в долгосрочной перспективе. Но есть риск уменьшения рентабельности за счёт текучки арендаторов. Если не проверять платежеспособность жильцов, то можно столкнуться с проблемой неуплаты аренды, что приводит к дорогостоящему процессу выселения неплательщиков. Кроме того, как и любая недвижимость, жилая недвижимость требует ухода. Важным преимуществом жилой недвижимости является тот факт, что стоимость квадратного метра не падает, а в среднем растёт на 3 % в год. Помимо этого почти все коммунальные расходы полностью перенимает арендатор, за исключением расходов на управляющую компанию.

Торговая недвижимость с одной стороны имеет гарантированный доход за счет надежного и высокоплатежного арендатора, но ограничена сроком действия договора аренды. Также из-за небольшого срока эксплуатации и постоянного уменьшения срока действия договора аренды стоимость торговой недвижимости падает быстрее. Коммунальные расходы арендатор перенимает по договоренности, чаще всего помимо управляющей компании собственник оплачивает налог на землю и страховки. Стоимость объекта зависит от длительности заключенного договора аренды: если договор по окончании основного срока продлевается на сравнимое количество лет, то стоимость объекта снова возрастает. Поэтому при покупке торговой недвижимости основным пунктом для проверки является содержание договора аренды, которое необходимо доверить профессиональному юристу и при необходимости своевременно внести в него поправки.

На основе вышесказанного, на вопрос – куда лучше инвестировать – каждый инвестор отвечает исходя из личных предпочтений и стиля ведения бизнеса.

2

НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ - МОЖНО ЛИ ЕГО НЕ ПЛАТИТЬ?

Если недвижимость приносит доход, то платится налог на прибыль или подоходный налог, причем платиться он в Германии, т.е. по местонахождению объекта недвижимости, и не важно куплен ли объект на физическое или юридическое лицо. Получается, что налог на прибыль не платиться только в том случае, если недвижимость не приносит прибыли. Путем различных механизмов можно снизить налогооблагаемую базу.

ПРИМЕР 1

Физическое лицо покупает дом и через три года после покупки делает небольшой ремонт или энергетическую модернизацию здания. Такие расходы снизят Вашу налогооблагаемую базу и увеличат стоимость Вашего „бетонного капитала“ за счет проделанных работ.

ПРИМЕР 2

Юридическое лицо в форме ГмБХ покупает объект торговой недвижимости. Деятельностью ГмБХ является управление собственным имуществом, что дает возможность освободиться от оплаты промышленного налога. Налог же на прибыль можно существенно снизить за счет кредитов, заработных плат и других легальных способов оптимизации.

ВОПРОСЫ ИНВЕСТОРА