

Pourquoi investir dans l'immobilier en Allemagne ?

1. Un pouvoir d'achat immobilier plus grand qu'en France

- .Le **prix au m2** dans beaucoup de grandes villes est encore **sous-évalué** : à partir de 1000 € le m2 sans travaux.
- .Un potentiel de revalorisation entre 2 et 10 % par an selon les villes.

2. Des frais d'acquisition 2 fois moins élevés qu'en France

- .**1% de frais de notaire** (même en cas d'hypothèque sur le bien).
- .**Frais de mutation de 3,5 %** dans l'ancien contre 7,2 % en France
- .**Frais d'inscription au Livre foncier** : 0,2 %

3. Fiscalité sur les revenus immobiliers plus douce qu'en France

- .**Pas de CSG et de CRDS** (12,1% en France) sur les revenus fonciers
- .**Pas de taxe d'habitation**
- .Un **Impôt foncier très faible**: environ 0,2 % de la valeur du bien
- .**Pas d'ISF** pour les **résidents allemands**.
- .**Exonération des plus-values immobilières après 10 ans** contre 15 ans en France.

4. Amortissement du bien immobilier

- .**Déficits fonciers non plafonnés** (pour travaux par exemple ou bien montage financier avec crédit in fine) contre 10 700 € de plafond en France.
- .**Amortissement annuel de 2 à 9 % de la valeur du bien neuf** à 100 % des revenus globaux.
- .**Déduction du revenu foncier de toutes les charges d'exploitation** (intérêts des crédits, travaux entretien, frais d'assurance, frais rénovation, frais de gestion et d'administration..)

5. Diversifier son patrimoine avec l'immobilier allemand

- .Un **rendement locatif plus élevé** qu'en France : **environ 8% brut**.
- .La règle d'or pour **optimiser son investissement** est de **jouer la carte de la diversification** , "ne pas mettre tous ses oeufs dans le même panier".

Pourquoi investir à Stuttgart ?

1. Un pouvoir d'achat immobilier plus grand qu'en France

.Un **prix au m2** encore **sous-évalué** pour une grande ville dynamique: à partir de 1000 euros le m2 (sans travaux)

.**Marché immobilier stable et sain**: le taux de propriétaire relativement faible (26% contre 60% en moyenne en France) n'entretient pas de surenchère de l'accession à la propriété avec pour effet néfaste un éclatement prévisible à court terme d'une bulle immobilière comme en France ou bien au Royaume Uni ou encore les Etats unis.

.Un **parc immobilier de location non saturé**: contrairement à certaines régions de France où on trouve une surabondance d'appartement à la location vides (politique défiscalisante trop incitative et mal régulée).

.Un **potentiel de revalorisation** de l'immobilier stuttgartois **fort**: de 2 à 10 % par an à l'horizon 10 ans selon les experts .

2. Région dynamique

.Stuttgart fait partie des régions métropoles les plus **innovantes** d'Europe et s'est vue décernée par la Commission Européenne le « **Award of Excellence for Innovative Regions** ».

.**Pôle d'activité économique** le plus important de la région du Baden-Württemberg avec des sociétés de renommée Mondiale : **Porsche, Mercedes, Bosch...** .

.**Grand bassin d'emploi.**

.**Salons internationaux.**

.**Aéroport international**

3. Proximité de la France

.1h00 d'avion de Paris (600 km)

.3h37 de TGV de Paris

.1h15 de TGV de Strasbourg (160 km)

4. Une «dolce Vita»

.2° plus grand circuit européen d'eau minérale après Budapest : nombreuses **stations thermales** et centres aquatiques idéal pour les **thalassos thérapies**.

.De nombreux événements et **fêtes traditionnelles** : fête des vendanges, la fête de la bière, le marché de Noël ,la fête du printemps...

.Une **ville culturelle** : nombreux Musées, Théâtres et Opéras.

.**Evénements sportifs** : la Mercedes Cup, le rendez-vous hippique incontournable « Stuttgart German Masters »,le Porsche Tennis Grand Prix...etc

5. Préparer sa retraite en toute sérénité

Pourquoi ne pas **s'installer à Stuttgart pour la retraite ?**

Faire d'une pierre 2 coups en joignant l'utile à l'agréable : bénéficier d'une **fiscalité plus douce qu'en France** (Pas d'ISF pour les résidents) dans une ville qui fait entre autres rimer **qualité de vie** avec **cures thermales**

.Un **rendement locatif à 8% brut** génère des **revenus locatifs mensuels de 450 €** : idéal pour un **revenu complémentaire pour la retraite**

.**Sans effort d'épargne mensuel**: autofinancement par **effet de levier du crédit**

.**Valeur du capital après 20 ans: 70 000 €** après 20 ans (pour une revalorisation annuelle de 2% sur un bien d'une valeur de 50 000 €)



INVESTISSEMENT LOCATIF

RENTABILITE BRUTE AVANT IMPOTS: 6%

.Investissement avec frais d'acquisition : 69 000 €

.Loyer annuel sans charges: 4200 €

RENTABILITE NETTE AVANT IMPOTS: 5 %

.Investissement avec frais d'acquisition : 69 000 €

.Loyer annuel sans charges: 4200 €

.Charges annuelles: 900 €

LIEU

.Ouest de Stuttgart

.5 Min à pied du Métro

.10 Min en Métro du Centre ville et de la gare des trains de Stuttgart

.30 Min en métro de l'aéroport international de Stuttgart

SITUATION

-Quartier calme

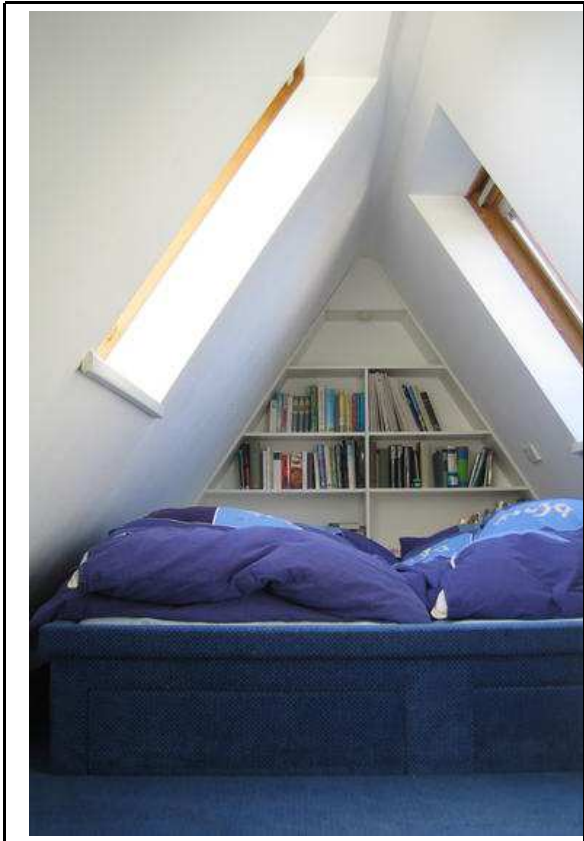
-Toutes commodités : restaurants, transports en commun, écoles, lycée.

IMMEUBLE

.Année 1910

.6 propriétaires

.4° étage





DESCRIPTION

1 pièce avec mezzanine sous toit
28 m2 surface loi Carrez
cave de 4m2

.Place de parking privée (valeur locative: 25 €)

EQUIPEMENT

.Salle de bain avec WC et baignoire.
.Petite cuisine équipée avec four et frigo
.Parquet au sol.

CHAUFFAGE

.Chauffage central à huile
.Charges annuelles de chauffage: 800 €
.Bilan énergétique : 185,00 kWh/(m²*a)

REVENTE DU LOGEMENT

.Projection selon scénario d'évolution des prix
Evolution de 2% sur 20 ans : + 25 000 €**
Valeur à terme (après 20 ans) : 85 400 €

**Les experts tablent sur une revalorisation du patrimoine immobilier à Stuttgart entre 2 et 10% par an. Le prix au m2 dans l'ancien est de l'ordre de 1200 € (hors frais d'acquisition et hors frais d'agence).
A l'horizon 20 ans le prix au m2 devrait osciller entre 1680 € (revalorisation de 2% par an) et 3600 € dans un scénario haussier de 10 % par an pendant 20 ans.

HYPOTHESES DE GESTION

Régime fiscal: frais réels
Loyer mensuel: 350 euros
Taxe foncière: 70 euros (prise en charge par le locataire)
Frais de gérance avec assurance loyers impayés (10% loyer): 420 euros/an
Charges de copropriété: 250 euros/an
Entretien courant: 250 euros/an (grosses réparations prises en compte après 8 ans)
Taux de croissance loyers et charges : 1%
Taux de vacance: 3 %

RESULTAT DE LA SIMULATION

Taux de rentabilité net avant impôt: 5%
.Capital disponible après 20 ans (+22%): 85 400 €
.Complément de revenus dans 20 ans: 400 € (loyer revalorisé à hauteur de 1 % / an)

INDICATEURS DE RENDEMENT

Taux de rendement brut: 6%

Taux de rendement net avant impôt: 5%

Année	Encaissements*	Charges**	Encaissements net avant impôts
2010	4 132 €	- 1 113 €	3 018 €
2011	4 173 €	- 1 124 €	3 049 €
2012	4 215 €	- 1 135 €	3 079 €
2013	4 257 €	- 1 146 €	3 110 €
2014	4 299 €	- 1 158 €	3 141 €
2015	4 342 €	- 1 170 €	3 172 €
2016	4 386 €	- 1 181 €	3 204 €
2017	4 430 €	- 1 430 €	3 000 €
2018	4 474 €	- 1 444 €	3 030 €
2019	4 519 €	- 1 458 €	3 060 €
2020	4 564 €	- 1 473 €	3 090 €
2021	4 610 €	- 1 488 €	3 121 €
2022	4 656 €	- 1 503 €	3 153 €
2023	4 702 €	- 1 518 €	3 184 €
2024	4 749 €	- 1 533 €	3 216 €
2025	4 797 €	- 1 548 €	3 248 €
2026	4 845 €	- 1 564 €	3 281 €
2027	4 893 €	- 1 579 €	3 313 €
2028	4 942 €	- 1 595 €	3 347 €
2029	4 992 €	- 1 611 €	3 380 €

Encaissements* :

.Une **revalorisation de 1%** des prix du loyer est appliquée chaque année pour tenir compte de la revalorisation des prix du locatif .

Charges** :

.**Frais de gérance avec assurance** (10 % du loyer)

.**Entretien courant:** 300 euros/an (Grosses réparations prises en compte après 8 ans)

.**Charges de copropriété** (Honoraires de syndic, espaces vert..): 300 euros/an

NB

Pour une simulation personnalisée adaptée à votre **Taux marginal d'imposition** et à vos objectifs d'investissement merci de bien vouloir nous contacter par mail à contact@stuttgartimmobilier.com ou bien par tél à +49 179 12 88 729.