

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 900 euros le m2

.Un potentiel de revalorisation entre 2 et 10 % par an selon les villes

2. Des frais d'acquisition plus faible 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 : 0,5 %**

3. Fiscalité 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** (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**.

.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)

.Un **potentiel de revalorisation fort** : entre 2 et 10 % par an à l'horizon 10 ans

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.**

3. Proximité de la France

.1h00 d'avion de Paris .

3h37 de TGV de Paris .

1h15 de TGV de Strasbourg

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 .

.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.

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) 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 euros** après 20 ans (2% de revalorisation annuelle du bien).

INVESTISSEMENT LOCATIF A 8 % brut

LIEU

-Stuttgart Feuerbach

-5 Min à pied du Métro

-15 Min en Métro du Centre ville et de la gare des trains de Stuttgart

-35 Min en métro de l'aéroport international de Stuttgart

SITUATION

-Quartier calme

-Toutes commodités : restaurants, transports en commun, écoles, collège

DESCRIPTION

2 pièces sous toit

Immeuble 1969

38 m2 surface utilisable

32 m2 surface loi Carrez

2 caves de 3m2

Place de parking privée

.Salle de bain avec WC et Douche

.Petite cuisine équipée avec four et frigo

.Branchement machine à laver

Chauffage central à huile

Sol : parquet style Damier dans le séjour et dans la chambre

Cuisine et couloir : sol carrelé

RENTABILITE BRUTTE : 8 %

.Investissement avec frais d'acquisition : 50 000 .

Loyer sans charges: 325 eur/mois soit 3900 eur/an

.Loyer avec charges: 421 eur/mois chauffage compris

RENTABILITE NETTE: 7% avant impôt

Dépenses d'exploitation récupérables :

.Honoraires Administrateur de biens:	225 eur/an
.Frais travaux entretien courant :	280 eur/an
.Frais tenu de compte:	3,48 eur/an
Taux de vacance: 3% du loyer soit	117 eur/an
Total:	625 eur/an

Compte rendu de l'AG du syndicat des copropriétaire

.Fenêtres de chaque appartement sont à prévoir de changer au frais de chaque propriétaire

Demande au Syndic de faire des appels d'offre pour un devis visant à une meilleure isolation du toit pour faire des économies substantielles de chauffage (3000 eur en perspective pour la participation de cet appart)

CHARGES DU LOCATAIRE

.Chauffage et eau chaude partie privative : 61 eur/mois soit 743 eur/an

.Entretien espaces verts partie commune: 3,66

.Eau des parties communes : 12,41

.Eclairage parties communes: 10,50 eur

.Enlèvement ordures ménagères: 54 euros/an

.Assurance obligatoire : 6,68 eur/an

.Assurance de la copropriété: 9,46 eur/an

.Assurance dégât des eaux: 8,36 euros

.Assurance eaux courante: 18,70 euros/an

Total : 1163 eur/an = 96 eur/an avec chauffage compris

FINANCEMENT

.Sans apport

.Emprunt de 50 000 € amortissable sur 20 ans à 4,56 % -taux fixe moyen actuel assurance comprise)

.Mensualités: 318 € sur 20 ans

.Coût du crédit sur 20 ans : 27 588 €

Effort d'épargne mensuel

Epargne mensuelle de : 50 €

Epargne après 20 ans : 12 000 €

Rentabilité

.%

.Complément de revenus dans 20 ans : 438 € (loyer revalorisé à hauteur de 1,5 % par an)

TABLEAU DE FLUX FINANCIERS SUR 20 ANS

Loyer::

Intérêts Crédit:

Frais (entretien + Administration) 15% :

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Loyer*	3959								
Intérêts	-2217	-2143							
Frais 15%	-594	-594							
Résultats fonciers									

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Loyer*									
Intérêts									
Frais 15%									

Loyer* : le loyer est revalorisé de 1,5 % par an selon le code de la construction

Frais** : 15% correspond aux frais d'entretien (5%) + frais de gestion (Administrateur + assurance loyers impayés)

PROJECTION SELON SCENARIO D'EVOLUTION DU PRIX

Evolution de 2% sur 20 ans** : +20 000 €

Valeur à terme (après 20 ans) : 70 000 €

Rentabilité interne : + %

**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.