

## **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".



## **INVESTISSEMENT LOCATIF**

**RENTABILITE BRUTE AVANT IMPOTS : 7,8 %**

.Investissement avec frais d'acquisition : 55 000 €.

.Loyer annuel sans charges: 4260 €

**RENTABILITE NETTE AVANT IMPOTS : 6 %**

.Investissement avec frais d'acquisition : 55 000 €

.Loyer annuel sans charges: 4260 €

.Charges annuelles du propriétaire: 1050 €

### **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, lycée.

### **IMMEUBLE**

.Année 1969

.6 propriétaires

.3 étages



## **DESCRIPTION**

**2 pièces sous les toits**

**38 m<sup>2</sup> surface utilisable**

**32 m<sup>2</sup> surface loi Carrez**

2 caves de 3m<sup>2</sup>

.Place de parking privée comprise dans le prix de vente (valeur 7000 € )

## **EQUIPEMENT**

.Salle de bain avec WC et Douche

.Petite cuisine équipée avec four et frigo

.Branchement machine à laver

.Parquet dans pièce principale

.Carrelage récent dans cuisine et dans le couloir.

## **CHAUFFAGE**

.Chauffage central à huile

.Charges annuelles de chauffage: 1163 €



**Chambre à coucher**



**Salon**



**Cuisine équipée**  
**REVENTE DU LOGEMENT**

### **.Projection selon scénario d'évolution des prix**

**Evolution de 2% sur 20 ans\*\* : +19 692 €**

**Valeur à terme (après 20 ans) : 63 692 €**

\*\*Les experts posent l'hypothèse d'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:** 355 €

**Taxe foncière:** 87 € (prise en charge par le locataire)

**Frais de gérance avec assurance loyers impayés (10% loyer):** 426 € /an

**Charges de copropriété:** 300 € /an

**Entretien courant:** 300 € /an

**Taux de croissance loyers et charges :** 1%

**Taux de vacance:** 3 %

### **RESULTAT DE LA SIMULATION**

**Taux de rentabilité net avant impôt:** 6 %

**.Capital disponible après 20 ans (+22%) :** 63 692 €

**.Complément de revenus dans 20 ans :** 426 € (loyer revalorisé à hauteur de 1 % / an)

## INDICATEURS DE RENDEMENT

**Taux de rendement brut: 7,8 %**

**Taux de rendement net avant impôt: 6%**

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 €/an (Grosses réparations prises en compte après 8 ans)

.**Charges de copropriété** ( Honoraires de syndic, espaces vert..): 300 €/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](mailto:contact@stuttgartimmobilier.com) ou bien par tél à +49 179 12 88 729.