



mag. Karmen Darvaš Šega,
Finančna hiša, d. o. o.

Kupiti ali najeti poslovne prostore?

V nekem trenutku se mora vsako podjetje odločiti, ali bo kupilo ali najelo prostore, v katerih bo opravljalo svojo dejavnost

Večna dilema, kaj se bolj splača: ali naj podjetje kupi poslovne prostore ali raje najame? Kaj se mu bolj splača? Splošno mnenje slovenskih podjetnikov je, da je boljše najeti kredit in z mesečnim odplačevanjem priti do lastniških poslovnih prostorov kot mesečno metati denar skozi okno za najem. Na prvi pogled vsakdo pomisli, da namesto za najem raje nameni denar za odplačevanje kredita. Mi smo pogledali še v detajle na tem področju, kaj se resnično bolj splača s finančnega zornega kota. Ko se podjetje odloča, kaj je boljše, mora upoštevati te dejavnike:

- Potrebni začetni denarni vložek je večji pri nakupu. Za najem pisarne se ni treba zadolževati.
- Pri lastniških poslovnih prostorih za lastne potrebe se lahko pojavijo večje

ali manjše potrebe po večjih oziroma manjših poslovnih prostorih.

- Višanje tržne vrednosti nepremičnin v primeru nakupa prostorov.
- Upravljanje nepremičnine, če se potrebe podjetja spremenijo in se seli v druge prostore, obstoječe pa je treba oddati ali prodati.

Zaradi lažje razlage predpostavljamo, da manjše podjetje potrebuje pisarne za opravljanje dejavnosti v velikosti 100 m². Cena teh se giblje od 1500 €/m² do 2600 €/m². Prodajna cena je višja, če so pisarne v pritličju z izloženim oknom in če so v središču Maribora, Ljubljane, Kopra. Ob tem moramo še upoštevati, da so nekatere pisarne potrebne obnove ali preureditve prostora, novogradnje pa se kupujejo do 3. gradbene faze, zato je treba tukaj računati na dodatne investicije. Ob tem moramo opozoriti, da se vsaka investicija v preno, obnovo, preureditev ali dogradnjo upošteva pri osnovni ceni objekta in da se tako zvišuje prodajna cena, torej vrednost objekta. Te investicije se ne knjižijo med stroške oziroma davčno priznane odhodke podjetja. Torej

vsa sredstva, ki jih bo podjetje vlagalo v prostor, preden bo začelo poslovati, bo vrednost teh prostorov poviševalo in se upoštevalo pri amortizaciji. To pomeni, da podjetje potrebuje gotovino, denar za vlaganje v prostore, ne bo pa mu med letom znižalo davčne stopnje.

Predpostavili smo, da 100 m² pisarna stane 175.000 €. Podjetje mora ob najetju kredita zagotoviti 45.000 € sredstev, za preostanek pa vzeti posojilo. Kredit bo podjetje odplačevalo v 50 obrokih, skupna obrestna mera pa znaša 5,7 %. Za mesečno anuiteto predpostavljamo, da znaša 2930 € skozi vso obdobje. Ob najetju kredita ne pozabimo, da tudi banka zaračuna stroške priprave dokumentacije, vodenja kredita, odobritve kredita itd. Če podjetje zamuja s plačilom, mora računati na dodatne stroške zamudnih obresti.

Poglejmo si še davčni vidik nakupa pisarn in dejstvo, da za to ni nobenih davčnih olajšav. Mesečna bančna anuiteta je razdeljena na odplačilo glavnice in odplačilo obresti. Znotraj mesečne anuitete 2930 € znašajo po anuitetnem odplačnem načrtu kredita obresti 620 €

in se znižujejo skozi vse obdobje. Pri 30. obroku znašajo obresti le še 280 €, pri 40. obroku 150 € itd. To pomeni, da podjetje knjiži med davčno priznane odhodke le obresti in si letno lahko le za obresti zniža dobiček (davčno osnovo). To bi pomenilo, da si je podjetje v prvem letu z nakupom poslovnih prostorov znižalo dobiček za 7700 € (obresti), za odplačilo kredita pa je potrebovalo 35.160 €. Drugo leto si je znižalo dobiček za 5050 € (obresti) in vsako naslednje leto za manj, saj se obresti znižujejo in se večji del odplačila nanaša na odplačilo glavnice.

Amortizacijska stopnja znaša 3 % letno od njegove skupne vrednosti (torej od nabavne vrednosti in vseh vlaganj), kar pomeni, da se poslovni prostori amortizirajo v 30 letih. V prvem letu se upošteva datum usposobitve objekta in se amortizacija obračunava od naslednjega meseca, ko so začeli uporabljati objekt. V našem primeru je podjetje kupilo prostore v januarju, ni bilo dodatnih vlaganj, amortizacija se torej obračunava šele od februarja. Če poenostavimo: podjetje bi v našem primeru dobiček znižalo za približno 13.000 € (amortizacija, obresti, stroški kredita). Vsa nadaljnja vzdrževalna dela med letom, kot so pleskanje, popravila inštalacij, talnih oblog in drugo, bi podjetje lahko knjižilo med odhodke.

Ker lastna sredstva pri najetju kredita in odplačilo glavnice nista neposredni odhodek, mora podjetje računati na plačilo davka na dobiček, ki bi s tega naslova znašal približno 14.000 € (20 % davka od dobička), naslednje leto pa 5000 €.

Če podjetje najame pisarne, bi znašala najemnina 12 €/m², kar bi za 100 m² pomenilo 1200 € mesečno, znesek pa bi se knjižil neposredno med odhodke podjetja. Če ima podjetje v najemu poslovne prostore za obdobje 15 let, bi plačalo za najemnino 216.000 €. Če bi upoštevali vse davke in bančne obresti pri nakupu prostorov, kjer se kredit v znesku 130.000 € preplača za 15.000 €, nato pa odšteli vso amortizacijo, bi v 15 letih za nakup prostorov namenili okvirno 220.000 €.

Če naredimo primerjavo med nakupom in najemom, bi podjetje v 15 letih pokrilo investicijo nakupa. Kar pomeni, da se podjetju vsekakor splača kupiti poslovne prostore, če jih bo uporabljalo 15 let. Če jih uporablja dlje, se investicija splača še toliko bolj. Ne pozabimo še na dejstvo, da lahko podjetje kadar koli odproda lastne prostore in pride do finančnih sredstev.

Če upoštevamo še psihološki vidik, da so prostori v lasti podjetja in ni skrbi, da bi si najemodajalec premislil in želel pre-

kiniti najemno pogodbo ali celo zvišati najemnino, je to še dodaten argument, zakaj kupiti poslovne prostore. Če ima podjetje lastna sredstva za nakup prostorov, je nakup še cenejši, saj ni kreditnih stroškov. Potem jih lahko preureja po lastni volji in željah.

V zadnjem obdobju je opaziti, da se podjetja pri nas bolj odločajo za najem. Ta je primernejši tudi s tega razloga, ker omogoča fleksibilnejše poslovanje in razbremeni bilanco stanja.

Tudi gospodarska kriza je žal pripeljala do tega, da marsikatero podjetje ni kreditno sposobno, da bi lahko kupilo lastne poslovne prostore z bančnim kreditom. Podjetja praviloma tudi nimajo večjih začetnih lastnih sredstev za takšno investicijo, zato so primorana najeti prostore. K zmanjšanju odločitev za nakup je morda prispevala tudi odprava davčnih olajšav za investicije v poslovne prostore v letu 2011.

Za podjetja, katerih potrebe se po prostorih stalno spreminjajo, predlagamo najem. Tudi če lokacija nepremičnine ni odločilna za uspeh poslovanja, je to kljub temu razlog manj za nakup nepremičnine.

Torej, ali kupiti ali najeti prostore, je odvisno od več dejavnikov, zato ni preprosto podati enotnega odgovora.



CELOVITE FINANČNE
REŠITVE
POD ENO STREHO!



FINANČNA HIŠA
www.financnahisa.si, info@financnahisa.si